NORDVIK

Grav skolevei 12

3 soverom | 184 kvm | Enebolig



Velkommen til

Grav skolevei 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
36	Om boligen
50	Nabolagsprofil
51	Tilstandsrapport
76	Egenerklæringsskjema
84	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.04.2026









Nøkkelinformasjon

Klassisk enebolig med utleiedel - Fantastisk utsikt og gode solforhold - Dobb. garasje - Attraktivt og barnevennlig

Prisantydning	**14 950 000,-**
Omkostninger	**375 130,-**
Totalpris	**15 325 130,-**
BRA-i	**184 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1929**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

- Velkommen til Grav skolevei 12, presentert av Nordvik.

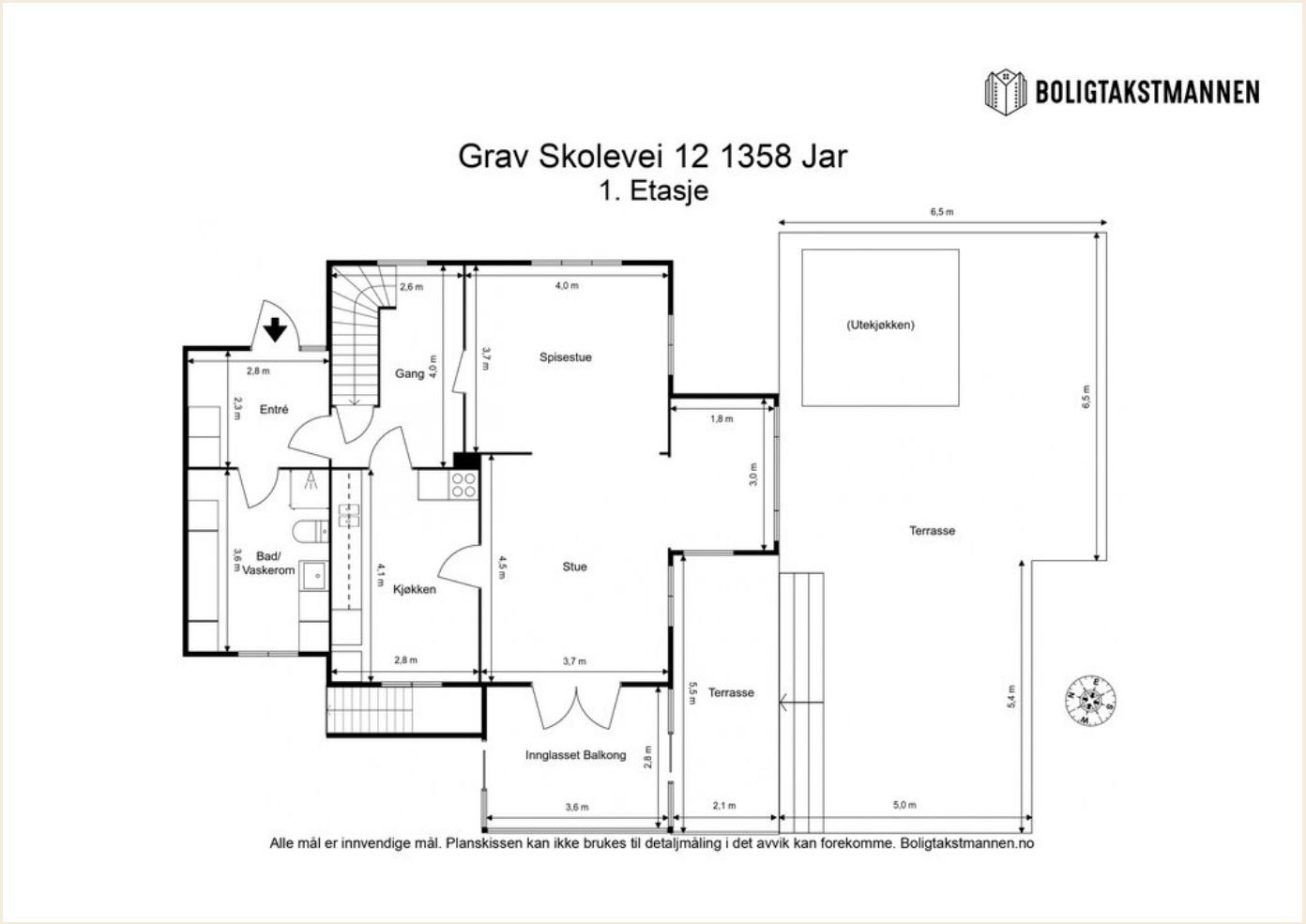
Her får du en innholdsrik og familievennlig enebolig med attraktiv beliggenhet på Jar. Boligen har en god planløsning med lyse oppholdsrom. Eiendommen ligger i rolige og etablerte omgivelser, med kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og et bredt servicetilbud.

Tomten er pent opparbeidet og byr på flere solrike uteplasser, innglasset hagestue og gode parkeringsmuligheter i dobbeltgarasje med elbillader og opparbeidet gårdsplass.

Høydepunkter:
- Nydelig utsikt og lite innsyn
- Egen utleiedel (ca. 33 kvm)
- 3 soverom + kontor
- Loft brukt som soverom/stue, men ikke godkjent som oppholdsrom
- Oppgradert bolig med flere tiltak fra 2012-2025
- Nytt tak fra 2021
- Flere vinduer skiftet etter 2020
- Gode lagringsmuligheter

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 82 kvm



























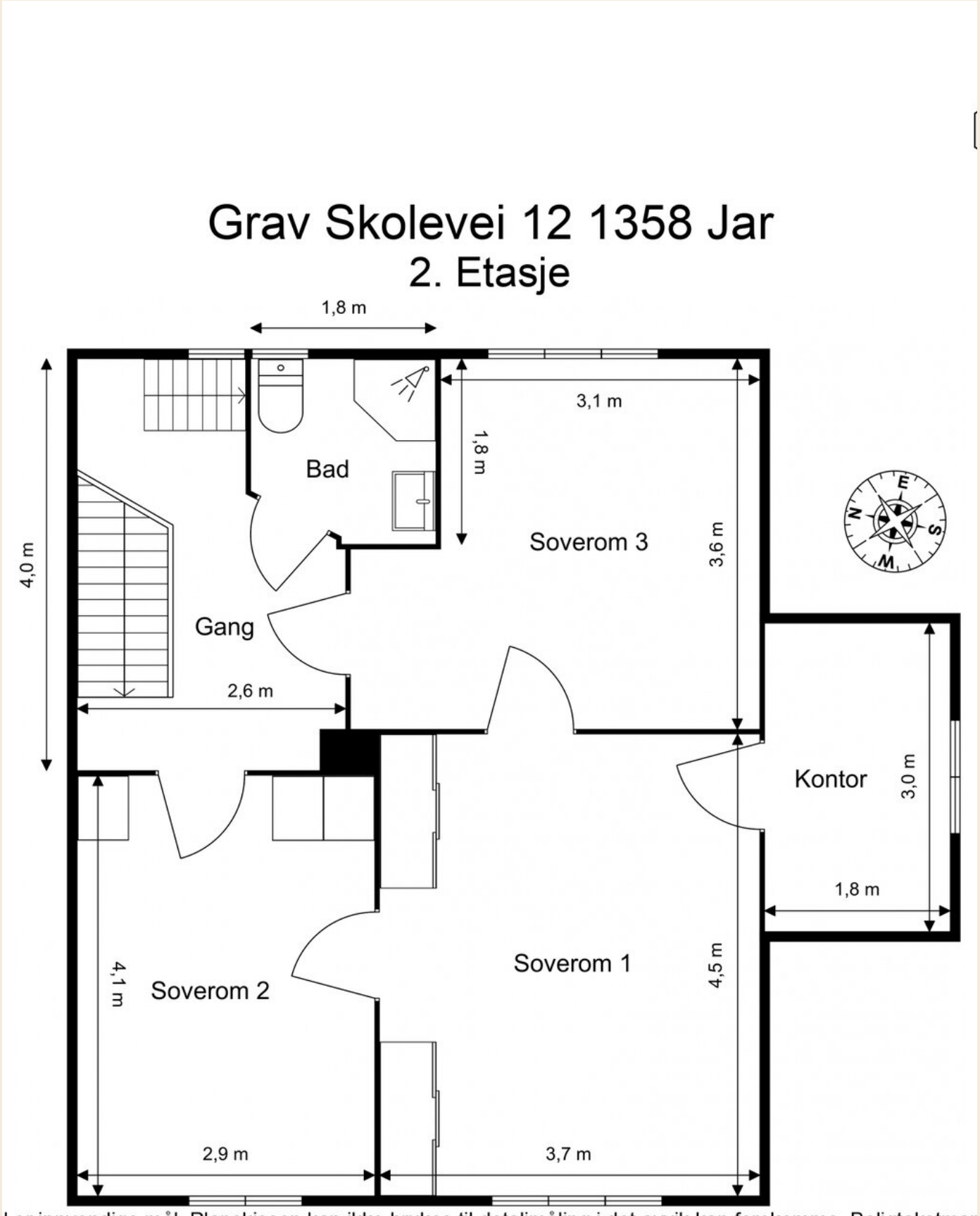



BOSCH



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm



l er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmar















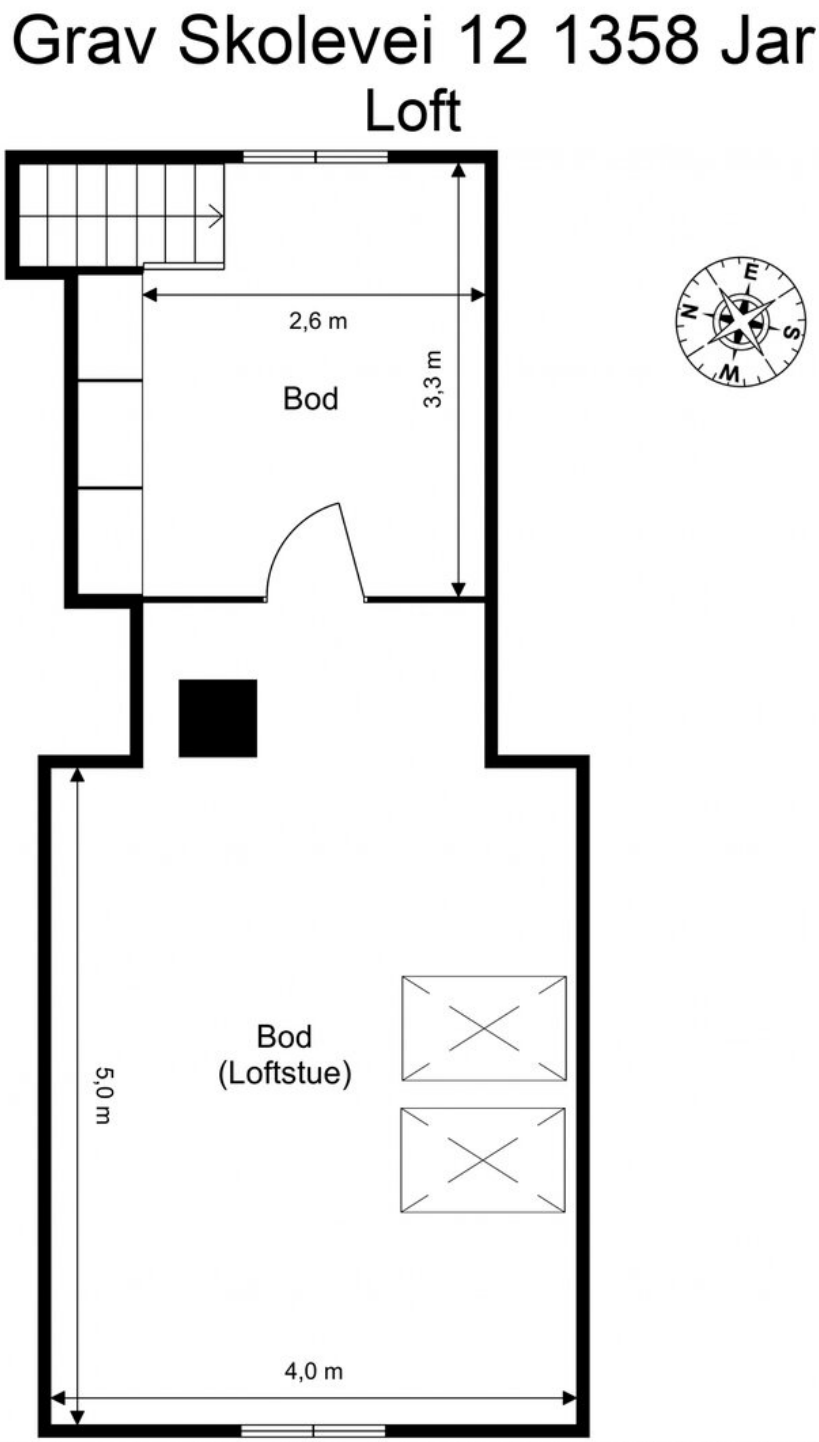






Planløsning

Loft
BRA-i: 16 kvm
Total BRA: 16 kvm



l er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmar





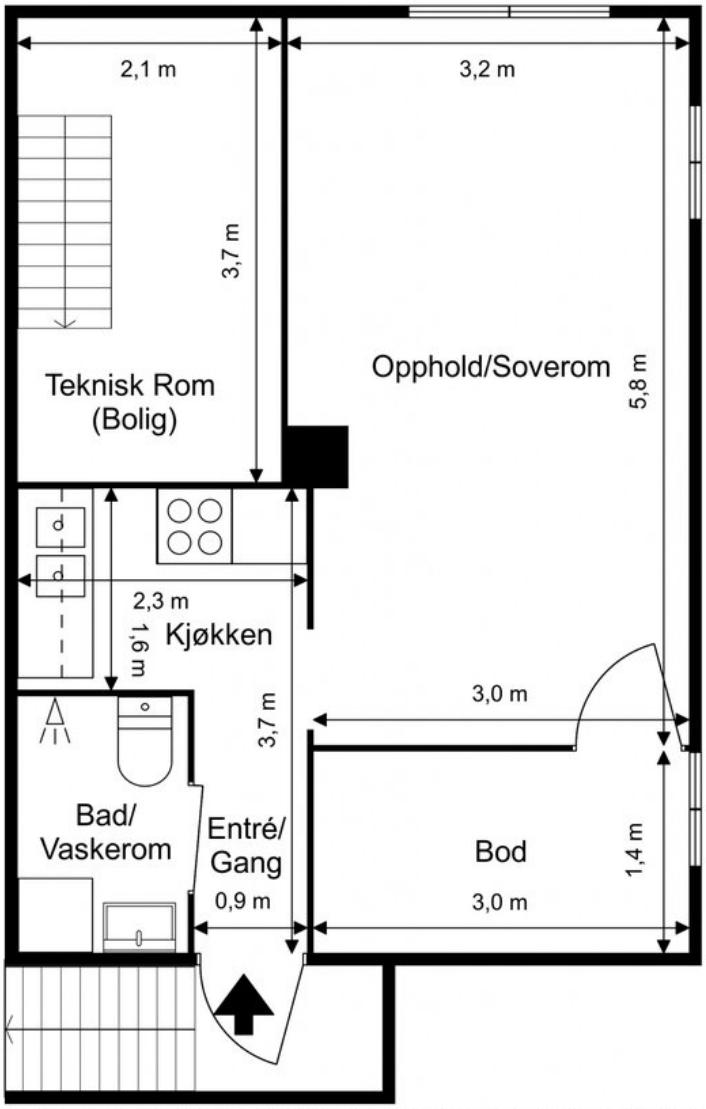




Planløsning

Kjeller
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm

Grav Skolevei 12 1358 Jar
Kjeller



l er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmar






















clas ohlson
clas ohlson





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0052/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Grav skolevei 12, 1358 JAR
Gnr 20, bnr 172 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Thor Hauknes
Helga Brekke

Kjøpesum og omkostninger
14 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
373 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
375 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
394 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 325 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 344 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1929

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer og innhold
BRA-i: 184 kvm
BRA-e: 55 kvm
BRA-b: 10 kvm
Totalt BRA: 249 kvm
TBA: 88 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 40 kvm. Bolig: Teknisk rom.
Utleieenhet: Kjøkken, bad/vaskerom, bod, opphold/soverom.
Total BRA: 40 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré/hall, bad/vaskerom, gang, kjøkken, spisestue og stue.
BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong/hagestue med tilgang fra stuen.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 70 kvm. Terrasse plassert over garasjene.
TBA: 6 kvm. Pergola mot vest.
TBA: 12 kvm. Terrasse med tilgang fra hagestue.

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Gang, baderom, kontor og 3 soverom.
Total BRA: 56 kvm.

Loft:
BRA-i: 16 kvm. Loftstue og bod.
Total BRA: 16 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 35 kvm. Dobbel garasje inn i terreng.
BRA-e: 20 kvm. To boder i garasjen.
Total BRA: 55 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loftet har skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling."

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.
Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 31.03.2026, utført av Johannes Barbantonis v/Boligtakstmannen.no v/Linima AS. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

ENTRÉ OG GANG
Innbydende entré med flislagt gulv med varmekabler og malt panel på vegger og i himling. Her er det gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap.

Fra entréen er det videre adkomst til gang med tilsvarende overflater i malt panel, samt vinylbelegg på gulv. Gangen har trapp til både kjeller og 2. etasje, og binder boligens planløsning naturlig sammen.

STUE OG SPISESTUE
Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har en fin flyt mellom stue- og spisestuedel, med gode møbleringsmuligheter.

Stuen har tregulv samt malt panel på vegger og i himling, og er utstyrt med både varmepumpe (installert i 2024), panelovn og peis som gir god varme. Fra stuen er det utgang til innglasset balkong/hagestue etablert i 2025 og videre til utearealer.

Spisestuen ligger i tilknytning til stuen og har samme gjennomgående materialvalg. Karnappet gir en ekstra hyggelig sone med godt lysinnslipp og plass til sittegruppe eller lesekrok.

KJØKKEN
Lyst og trivelig kjøkken med god plass til spisebord ved vindu, som gir rikelig med naturlig lys og en hyggelig ramme rundt måltidene.

Kjøkkenet har innredning fra 2008 med profilerte fronter og god skap- og benkeplass. Benkeplate i limtre med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandingsbatteri. Fliser mellom benkeplate og overskap. Integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Overflater med tregulv og malt panel på vegger og i himling.

SOVEROM
Boligen har tre soverom i 2. etasje, alle med panel på vegger og i himling og gode lysforhold.

Hovedsoverommet har tregulv og skyvedørsgarderobe med rikelig oppbevaringsplass. De øvrige soverommene har tregulv/parkett og garderobeskap.

KONTOR
Kontor i 2. etasje med tregulv og panel på vegger og i himling. Rommet ligger under skråtak og gir gode muligheter for hjemmekontor, hobbyrom eller lekerom for de minste.

BAD OG VASKEROM
Boligen har bad i både 1. og 2. etasje i hoveddelen, i tillegg til et tredje bad i utleiedelen.

Badet i 1. etasje ble etablert i forbindelse med tilbygget i 2013 og holder en mer moderne standard. Rommet har flislagte overflater med varmekabler i gulv, og er utstyrt med servantskap, vegghengt toalett og dusj med glassdører. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Badet i 2. etasje har en eldre utførelse og er utstyrt med servant, toalett og dusj. Det må påregnes oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav.

BODER OG LAGRINGSPLASS
Boligen har svært gode oppbevaringsmuligheter med flere boder og lagringsrom både inne og ute.

På loftet finnes to boder. Den ene er innredet med malt tregulv og panelte overflater, samt innebygde skap og sikringsskap. Den andre er innredet som loftstue/soverom, men er opprinnelig byggemeldt som bod (se punkt om ferdigattest). Loftet ble oppgradert i 2019 med ny romløsning, rømningsvindu og Velux takvinduer, samt brannstige.

I kjelleretasjen er det et teknisk rom/bod med flislagt gulv og malte overflater. Rommet er utstyrt med hyller, stoppekran, åpen rørfordeling, sentralstøvsuger og varmtvannsbereder. Det er også lagringsmuligheter i kjelleren.

Videre har eiendommen to store lagringsrom i garasje, samt en utvendig kjellerbod med plass til fyringsved og hageredskaper.

UTLEIEDEL
Boligen har en egen utleiedel etablert i 1994 (ca. 33 kvm) med entré/gang, kjøkken, bad/vaskerom, bod og oppholdsrom/soverom.

Entré/gang har flislagt gulv med varmekabler og panelte overflater. Sikringsskap er plassert her.

Kjøkkenet har flislagt gulv med varmekabler og panelte overflater. Innredningen er fra 1994 med glatte fronter, under- og overskap og benkeplate i metall. Innredningen

fremstår med slitasje, og det er ikke montert komfyrvakt eller aquastopp.

Oppholdsrommet/soverommet har flislagt gulv med varmekabler og panel på vegger og i himling, samt skap.

Bad/vaskerommet har flislagte gulv og vegger med varmekabler, og er utstyrt med servant, gulvmontert toalett og dusjløsning med forheng, samt opplegg for vaskemaskin.

I tillegg finnes en bod med flislagt gulv og panelte overflater.

Parkering
Eiendommen har dobbel garasje med to boder. Garasjen er utstyrt med elbillader.

I tillegg ble det i 2024 etablert en stor asfaltert parkeringsplass nedenfor garasjen, som gir rikelig med oppstillingsplasser på egen tomt. Det er også gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Innglasset hagestue på veranda.

2024:
- Varmepumpe installert i 1. etasje (Kolsås Rør).
- Asfalterte biloppstillingsplasser og ny hage etablert på nedre plan i forbindelse med makeskifte og nye tomtegrenser mot nabo.

2023:
- Ny varmtvannstank (Jar-Tek).

2021:
- Nytt tak (Åsland Tak og Byggetjenester).

2020:
- En rekke vinduer skiftet (alle vinduer er byttet etter overtakelse).
- Elbillader installert i garasje.

2019:
- Loftsstue oppgradert med ny romløsning, rømningsvindu og Velux takvinduer.
- Brannstige montert.

2013:
- Tilbygg med gang og vaskerom (Arkitekt: Archus Arkitekter, utført av Rudi Hjermann).
- Oppført stor garasje integrert i terreng med fundament for terrasse i øvre del av hagen (Arkitekt: Archus Arkitekter. Grunnarbeid: Frankenstein Graving & Transport AS. Murarbeid: MFM Bygg).

2012:
- Drenering utført (Frankenstein Graving & Transport AS).

2008:
- Nytt kjøkken fra IKEA.

1999:
- Utvendig pipe rehabilitert.

1994:
- Etablert enkel utleiedel i kjeller (ca. 33 kvm).
- Nytt sikringsskap og flere kurser installert.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1992 Bad oppe. Byggmester Finn Halvorsrud. Etablering av bad med sveiset membran. 1994 Bad nede i hybel. Rørlegger var Lars Hereid som på den tiden var lærer i yrkesfag på Rud vgs. 2013 Nytt vaskerom. Rørleggermester Stein Johnson, Sollihøgda.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1992 Byggmester Finn Halvorsrud skaffet ekstern sveiset membran til bad i 2. etg. 1994 Hybel i underetg. Smøremembran påført av huseier. Alt rørleggerarbeid gjort av rørleggermester Lars Hereid.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det finnes dokumentasjon på bad/vaskerom fra 2013. For øvrig info se 1.1 over.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1994 Enkel utleiedel etablert i kjeller. Rørlegger Lars Hereid samt Heggedal El-service ved Kjell Olsen. 1999 Pipe renovert over tak. Murer Davy Dick (Oslo). 2009 Nytt kjøkken. 2013 Tilbygg med gang og vaskerom. Archus arkitekter. Utførende Rudi Hjermann. Rørlegger Stein Johnson. Ultimo Elektro. 2013 Stor garasje inn i terreng. Archus arkitekter. utførende grunnarbeid Frankenstein graving & transport AS. Murarbeid ved MFM Bygg. Ultimo Elektro. Membran over garasje/under terrasse ved Bærum Tak og Membran AS. 2019 Loftsstue oppgradert med ny romløsning, rømmningsvindu og velux takvinduer. Brannstige. Velux montert av byggmester Haukur Hauksson. 2020 En rekke vinduer skiftet av huseier (alle vinduer er skiftet etter at vi overtok huset). 2020 Elbillader i garasje. Rett Elektro. 2021 Nytt tak. Åsland tak og byggetjenester. 2023 Ny varmvannstank. Jar-Tek.

2024 Varmepumpe installert i første etasje. Kolsås Rør. 2024 Asfalterte biloppstillingplasser pluss ny hage etablert på nedre plan i forbindelse med makeskifte og ny mur mot nabo. Frankenstein Graving og Transport, Arnesen og Frøhaug (mur). Gjerde var egeninnsats sammen med nabo. 2025 Innglasset hagestue på veranda - egeninnsats.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Frankenstein Graving og Transport. Drenering rundt huset. 2012.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1994 Heggedal El-service. Hybel i kjeller. 1994 Heggedal El-service. Nytt sikringsskap og flere kurser. 2013 Ultimo Elektro. Elektrisk arbeid i forhold til tilbygg og garasje. 2020 Rett Elektro. Elbillader i garasje.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? 24.10.2019.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020 Rett Elektro. Elbillader i garasje.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Bærum kommune er i gang med en større utskifting av rør i området. De er i praksis ferdig i vår gate, men gjenstår å asfaltere en siste gang (våren 26).

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Archus arkitekter, Byggmester Rudi Hjermann, Frankenstein Graving og Transport, MFM Bygg. Tilbygg med inngang og vaskerom. Murt garasje under terreng. Bruksendring av sekundærleilighet. 2013.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Oktober 2009. Det ble ikke ansett nødvendig med tiltak. Eventuell dokumentasjon finnes i Radonregisteret.no.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Nei.
Eventuell kommentar: Vet ikke om konkrete skader, men huset er 100 år gammelt så mindre skjevheter må påregnes.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Nei.
Eventuell kommentar: Sølvkre en sjelden gang.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja.
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja.
21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Ja.
Beskriv: Det er gitt rammetillatelse til bruksendring 7.6.2012 samt ferdigattest for hele tiltaket 17.12.2014.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det foreligger div. tegninger fra søknad om tilbygg i 2013.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Grunnmuren er oppført i betong, tilbygg med grunnmur i leca. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med takplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og terrassedør med 2-lags isolerglass.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er

forhold som ikke er undersøkt.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 2
TG-1: 9
TG-2: 11
TG-3: 4
TG-IU: 0

Følgende er kommentert med TG3:
- Kjøkken, utleieenhet, overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er slitt med usikker fremtidig funksjon.
Kostnadsestimat overflater og innredning: 20 000 - 100 000,-

- Ventilasjon, utleieenhet: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Kostnadsestimat: Under 20 000,-

- Baderom 2. etasje: Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-

- Baderom utleieenhet: Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-

Følgende er kommentert med TG2:
- Drenering: Det er ikke drenert på vestsiden av boligen.
- Grunnmur og fundament: Det registreres riss/sprekker i grunnmuren.
- Rom under terreng: Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater (bod under terreng) indikeres fukt.
- Vinduer og dører: Stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag.
- Yttervegger: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
- Kjøkken utleieenhet, avtrekk: Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesonen, men det er svakt trekk.
- Vannledninger: Deler av innvendige vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt fare for lekkasjer.
- Varmtvannsbereder: Berederen er ikke koblet til strøm med fast tilkobling.
- Bad/vaskerom, overflater: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Bad/vaskerom, sanitærutstyr: En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.
- Bad/vaskerom, ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Takstmann opplyser også at flere trapper på eiendommen har mangler knyttet til sikkerhet. Innvendige trapper mangler håndløper, noe som avviker fra dagens krav og reduserer støtte og stabilitet ved bruk. Dette kan øke risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Trappen ned til teknisk rom er i tillegg svært bratt og mangler rekkverk, og må derfor benyttes med stor forsiktighet.

Utvendig trapp mangler også rekkverk, noe som medfører økt risiko for fall og personskader.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap, fryseskap og vaskemaskin.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Fryseboks i garasje.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-To frittstående Kompostbjørn.
- Tre vindskulpturer.
- To rosebuer.
- Steinbenk.
- Pergola i metall.
- Vanntønne.
- Stablet fyringsved.

- Det er ønske om mulig deling av stauder o.l.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

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

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående

bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe installert i spisestue og stue
- Peis i stue
- Elektrisk oppvarming med panelovner i gang, karnapp, soverom og kontor
- Varmekabler i gulv på bad/vaskerom (begge bad), entré i 1. etasje samt flere rom i underetasjen (entre, kjøkken og oppholdsrom)

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 21 400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 696,-pr. 2025

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp, feiing og renovasjon.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Boligen er forsikret i Frende med en årlig premie på kr 13 656 (polisenummer 14357).
- Det er mulighet for elbillading ved boligen, og strømforbruket betales via egen strømregning.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 2 958 647,-
Som sekundærbolig: kr 10 655 210,-

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 705 kvm (Eiertomt)
Tomten fremstår som en innholdsrik og variert hageeiendom med gode solforhold og flere opparbeidede uteplasser. Eiendommen ligger fint til med et åpent preg og hyggelig utsyn mot nærområdet.

Eiendommen byr på flotte og solrike uteområder med flere soner som innbyr til både avslapning og sosiale sammenkomster. Den sydvendte terrassen på ca. 70 kvm har svært gode solforhold, og ifølge selger er det sol fra tidlig morgen til ca. kl. 20. Terrassen oppleves som en naturlig forlengelse av stue og kjøkken, og er utstyrt med utekjøkken og strømuttak - perfekt for hyggelige måltider og lange sommerkvelder .

Fra stuen er det utgang til en innglasset hagestue på ca. 10 kvm (etablert i 2025), som gir et lunt oppholdsrom store deler av året. Herfra er det videre adkomst til ytterligere terrasse på ca. 12 kvm, noe som gir en fin flyt mellom inne- og utearealene.

I tillegg finnes en pergola på ca. 5,8 kvm som skaper en skjermet og hyggelig uteplass. Uteområdene fremstår som gjennomtenkte og funksjonelle, med flere oppholdssoner som gjør det enkelt å nyte eiendommen gjennom hele dagen.

Hagen er pent opparbeidet med plenarealer, beplantning, naturstein og dekorative elementer som dam med fontene og terrengformasjoner. Det er også etablert dyrkekasser og flere lune sitteplasser, som gir gode muligheter for både hagearbeid og rekreasjon.

På nedre del av tomten er det i 2024 opparbeidet ny hage og asfalterte biloppstillingsplasser i forbindelse med justerte tomtegrenser mot nabo. Dette gir praktisk adkomst og gode parkeringsmuligheter på egen grunn .

Garasjeanlegget er integrert i terrenget og danner fundament for terrasse over, med dobbel garasje, boder og elbillader installert.

Tomten er terrassert og gir en naturlig inndeling av uteområdene. Drenering ble utført i 2012, men det er opplyst at det ikke er drenert på vestsiden av boligen.

Radonmåling
Det ble utført radonmåling i 2009. Målingen viste nivåer under tiltaksgrensen, og det ble derfor ikke ansett nødvendig med tiltak.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Jar, preget av rolige omgivelser og etablert villabebyggelse. Her bor man skjermet til, samtidig som man har kort vei til det meste av servicetilbud.

Det er gangavstand til flere skoler og barnehager, herunder Grav skole, Steinerskolen på Grav og den internasjonale skolen på Bekkestua. Området har et godt utvalg av både offentlige og private barnehager, noe som gjør hverdagen enkel for barnefamilier.

I nærområdet finnes gode rekreasjonsmuligheter med parker, lekeområder og turmuligheter. Bjerkelunden og Tjernsrudtjernet er populære destinasjoner for både lek og turer, mens Jarmyra byr på treningsmuligheter med løpetraseer, treningspark og kunstgressbane.

Boligen ligger sentralt mellom Jar, Stabekk og Bekkestua, med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Meny Jarhuset, Extra og Kiwi, og Bekkestua sentrum tilbyr et variert tilbud med butikker, spisesteder, treningssenter og øvrige servicetjenester.

For den aktive finnes et bredt tilbud av idretts- og fritidsaktiviteter i området, med blant annet idrettshaller, svømmehall, tennisanlegg og flere idrettslag som tilbyr aktiviteter for både barn og voksne.

Bærumsmarka ligger kun en kort kjøretur unna og gir flotte muligheter for turer året rundt, med turstier, skiløyper og badevann. I tillegg er det kort vei til sjøen ved Holtekilen.

Eiendommen har gode kollektivforbindelser med bussholdeplass ved Grav skole i kort gangavstand, samt T-bane fra Jar stasjon med direkte forbindelse til Oslo sentrum. Bekkestua fungerer som et viktig knutepunkt for både buss og T-bane.

SELGER FORTELLER
Boligen har vært eid av samme familie i 34 år. Den har en skjermet beliggenhet med lite innsyn, og oppleves som rolig og stille. Eiendommen har gode uteområder med hage og utsikt.

Nabolaget beskrives som fredelig, med etablert bebyggelse og gode naboforhold.

Det er ca. 15 minutters gange til T-bane, samt kort avstand til ekspressbuss med retning Oslo. Eiendommen ligger i Grav skolevei med nærhet til Grav skole. Det er også gangavstand til Steinerskolen, som tilbyr både barnehage og skole (1.–10. trinn).

Bekkestua sentrum ligger ca. 1,6 km fra boligen og tilbyr et variert utvalg av butikker, servicetilbud, bibliotek og svømmehall. Ved Jar T-banestasjon finnes dagligvare, kafé og apotek.

Området byr på gode turmuligheter, blant annet langs Lysakerelva, samt i områdene rundt Tjernsrud, Hagabråten og Østernvann.

Bebyggelse
Området består i hovedsak av etablert boligbebyggelse med eneboliger og noe småhusbebyggelse. Bebyggelsen er variert i alder og uttrykk, og området fremstår som rolig og veletablert.

Skoler og barnehager
Østheim barnehage
Lille My familiebarnehage Bjerkelundsveien
Almeskogen Steinerbarnehage

Grav skole (1-7 kl.)
Steinerskolen i Bærum (1-7 kl.)
Eikeli skole (1-7 kl.)
Ringstabekk skole (8-10 kl.)
NTG-U Bærum (8-10 kl.)

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Eiendommen har vært brukt til boligformål siden 1929.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg, fasadeendring, riving dukkestue , bruksendring, datert 17.12.2014.

Det foreligger ferdigattest for garasje og støttemur, datert 22.10.2014.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:
Det foreligger tegninger som stort sett stemmer med dagens bruk.

Opprinnelig besto loftet av to boder. Den ene boden (tilleggsdel) er utvidet, og innredet som soverom (hoveddel). Innredning av rommet til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen.

Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp
Adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse (705 kvm) i kommuneplanens arealdel, datert 21.06.2023.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker og planer i nærområdet
Det er igangsatt arbeid i regi av Bærum kommune knyttet til utskifting av vann- og avløpsrør i området. Arbeidene i Grav skolevei er i hovedsak ferdigstilt, men det gjenstår opprydding og sluttasfaltering, planlagt gjennomført våren 2026.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:
17.03.1922 - Dokumentnr: 900336 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0219 Gnr:20 Bnr:57

21.07.1943 - Dokumentnr: 2783 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1967 - Dokumentnr: 306851 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Meglers kommentar: Dette er en tinglyst erklæring fra 1967 hvor eier forplikter seg til å følge kommunens regler for vann og avløp. Dette gjelder også for fremtidige eiere av eiendommen, og kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

21.10.1987 - Dokumentnr: 32482 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om septiktank m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Meglers kommentar: Dette er en tinglyst erklæring knyttet til tidligere septiktank på eiendommen. Den innebærer at ved eierskifte må ny eier koble ut eventuell septiktank innen ett år, i tråd med kommunens krav.

12.05.2025 - Dokumentnr: 523784 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bærum Kommune, Org.nr: 935 478 715
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Meglers kommentar: Dette er en nyere tinglyst erklæring som gir kommunen rett til å ha og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over eiendommen. Det er også etablert en sikringssone på ca. 4 meter rundt ledningene hvor det er begrensninger på hva som kan bygges eller gjøres uten godkjenning.

Servitutten vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig

lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,65% av salgssum – estimert til kr. 97 175,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 32 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. april 2026

Ansvarlig megler
Baldur Snær Sveinsson, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90858046

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Smuget 1
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Grav skolevei 12

Nabolaget Gimleveien - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Grav skole (1-7 kl.) 448 elever, 22 klasser	3 min 0.2 km
Steinerskolen i Bærum Grunnsko... 197 elever, 10 klasser	7 min 0.6 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	18 min 1.5 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	18 min
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	21 min 1.8 km

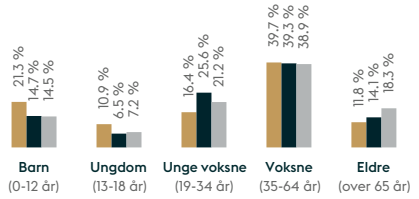
Offentlig transport

Almelien Linje 140E	4 min 0.3 km
Jar Linje 1, 2, 3, 5	12 min 1 km
Sollerud Linje 13	7 min 3 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	7 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 11.9 km

Barnehager

Østheim barnehage (2-5 år) 35 barn	1 min 0.1 km
Lille My familiebarnehage Bjer...	2 min
Almeskogen Steinerbarnehage (1... 54 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimleveien	662	233
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Sykkel

Sport

Grav skole	2 min
Jarmyra idrettspark	10 min
Galla Trening	15 min
SATS Bekkestua Stasjon	20 min

«Hyggelige naboer, stille, veletablert, nærhet til Oslo og marka»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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 2026

Grav skolevei 12
1358 JAR

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig med utleie
Byggeår:	1925
Enebolig BRA:	194 m^2
Enebolig BRA-i:	184 m^2
Sum alle bygg BRA:	249 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	184 m^2
Rapportdato:	31.3.2026 (Gyldig til 31.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	9	11	4	0

Supertakst

GNR: 20 BNR: 172

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Grav skolevei 12
1358 Jar

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41418

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken: Utleieenhet - Overflater og innredning	Kjøkkeninnredningen er slitt med usikker fremtidig funksjon.
Ventilasjon: Utleieenhet.	Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Våtrom: Baderom 2. etg. - Våtrom	Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
Våtrom: Baderom utleieenhet. - Våtrom	Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i muroverflater i teknisk rom.
Grunnmur og fundament	Det registreres riss/sprekker i grunnmuren.
Rom under terreng	Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater (teknisk rom) indikeres fukt.
Vinduer og dører	Stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag.
Yttervegger	Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Kjøkken: Utleieenhet - Avtrekk	Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesonen, men det er svakt trekk.
Vannledninger	Deler av innvendige vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt fare for lekkasjer.
Varmtvannsbereder	Berederen er ikke koblet til strøm med fast tilkobling.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Overflater	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Sanitærutstyr	En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Loftet ble gjort om ved å flytte en vegg til et rom som brukes som loftstue, og det installert rømningsvindu og brannstige, samt to nye takvinduer. Det er 2 boder som ble gjort om på loftet noe som i utgangspunktet er et søknadspliktig tiltak. Det er ikke søkt kommune om denne bruksendringen.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendige trapper mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.
Innvendig trapp til teknisk rom er svært bratt, mangler rekkverk og må benyttes med stor forsiktighet i det det er risiko for fall og personskader.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det mangler rekkverk på utvendig trapp. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall og personskader.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
25.3.2026	**31.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Helga Brekke**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Thor Sture Hauknes**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Grav skolevei 12, 1358 Jar**						
Kommunenr:	**3201**	Gårdsnr:	**20**	Bruksnr:	**172**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1925**						
Boligtype:	**Enebolig med utleie**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong, tilbygg med grunnmur i leca. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med takplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og terrassedør med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1994	Utleieenhet ble etablert i kjelleren. Smøremembran påført av huseier. Alt rørleggerarbeid gjort av rørleggermester Lars Hereid. Heggedal El-service med ny innmat i sikringsskap og flere nye kurs.	Nei
1999	Pipeløpet ble renovert over tak. Murer Davy Dick (Oslo).	Nei

2009	Nytt kjøkken ble montert.	Nei
2012	Fagmessig drenert før tilbygget skulle bygges.	Ja
2013	Tilbygg med gang og vaskerom. Nyetablert bad/vaskerom fra 2013. Archus arkitekter. Utførende Rudi Hjermann. Rørlegger Stein Johnson. Ultimo Elektro. Dobbel garasje og boder ble bygd inn i terreng. Archus arkitekter. Utførende grunnarbeid Frankenstein graving & transport AS. Murarbeid ved MFM Bygg. Ultimo Elektro. Membran over garasje/under terrasse ved Bærum Tak og Membran AS. Ultimo Elektro. Elektrisk arbeid i forhold til tilbygg og garasje.	Ja
2019	Loftsetasje ble oppgradert med ny romløsning, rømningsvei, brannstige og velux takvinduer ble montert. Takvinduene ble montert av byggmester Haukur Hauksson.	Ja
2020	De fleste vinduer ble skiftet som egeninnsats. El-billader ble installert i garasje av Rett Elektro AS.	Nei
2021	Ny taktekking. Åsland Tak og Byggetjenester AS.	Ja
2023	Ny varmvannstank installert av Jar-Tek.	Ja
2024	Varmepumpe installert av Kolsås Rør AS. Asfalterte biloppstillingsplasser, og ny hage ble etablert på nedre plan i forbindelse med makeskifte og ny mur mot nabo. Frankenstein Graving og Transport, Arnesen og Frøhaug (mur). Gjerde var egeninnsats sammen med nabo.	Ja
2025	Innglasset hagestue på veranda - egeninnsats.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	194	184	0	10	88
Garasje	55	0	55	0	0
Totalt m²	**249**	**184**	**55**	**10**	**88**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**40**	**40** Romfordeling: Bolig: Teknisk rom. Utleieenhet: kjekken, bad/vaskerom, bod, opphold/soverom.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**82**	**72** Romfordeling: Entre/hall, bad/vaskerom, gang, kjøkken, spisestue og stue.	**0**	**10**	**88**
2. etasje	**56**	**56** Romfordeling: Gang, baderom, kontor og 3 soverom.	**0**	**0**	**0**
Loft	**16**	**16** Romfordeling: Loftstue og bod.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**194**	**184**	**0**	**10**	**88**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	29	16	13
Totalt m²	**29**	**16**	**13**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**55**	**0**	**55** Romfordeling: Dobbel garasje og boder. Garasje er bygd inn i terreng i 2013. Garasjen er i betong, og er fundamentert for terrasse i øvre del av hagen. Egen inngangsdør, motorisert dobbel garasjeport og el-billader er installert. To boder.	**0**	**0**
Totalt m²	**55**	**0**	**55**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Det er etablert en dobbel garasje inn i terreng på ca. 35 m2, to boder i garasjen på henholdsvis ca. 10,3 m2 og 10,4 m2, samt en innglasset balkong/hagestue på ca. 10 m2 med tilgang fra stuen. Utekjøkken på terrassen og dukkestue i trekonstruksjon. Terrasse plassert over garasjene på totalt ca. 70 m2, pergola mot vest på ca. 5,8 m2 og terrasse med tilgang fra hagestue på ca. 12 m2. Flere biloppstillingsplasser på egen tomt, ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Tomteareal på ca. 705 m2.
Loftet har skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling."

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering gjennomført i 2012 av selskapet Frankenstein graving og transport AS.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-2**
Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i boligens teknisk rom som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For videre omtale se "rom under terreng".	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje, Ringmur
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein, Lettklinker (lecastein eller lign)
Betong med sparestein i den opprinnelig boligen, leca blokker i tilbygg fra 2013.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-2**
Det registreres mindre riss/sprekker i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Rom under terreng



Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater i bod indikeres fukt.

Type rom under terreng	Innredet

Eneste rom som ikke er innredet under terreng er det tekniske rommet til boligen.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Drenering av boligen på oversiden i 2012, året før tilbygget ble bygd.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.
Oppholdsrom i utleiedel har ingen ventilering, utenom åpning av vindu (TG3).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå på teknisk rom gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Kapillært fukt er vann som trekkes opp gjennom porøse materialer som en grunnmur ved hjelp av kapillærkrefter, akkurat som en svamp trekker til seg vann. Dette skjer når kjellermuren står i fuktig grunn, for eksempel ved høyt grunnvann, og kan føre til saltutslag, misfarging, og et dårlig inneklima med fare for mugg og sopp. Løsninger kan være å forbedre dreneringen, installere en fuktsperre, eller bruke spesielle systemer som reverserer den kapillære oppsugningen.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting

Det er etablert en sydvendt terrasse på totalt ca. 70 m2, utekjøkken plassert på terrassen. Innglasset balkong med tilgang fra stuen på ca. 10 m2. Terrasse med tilgang fra innglasset balkong på ca. 12 m2. Pergola på ca. 5,8 m2, plassert på vestsiden av boligen. Uteplassene er i trekonstruksjon, gulv med impregnerte terrassebord. Det er etablert strømkontakter på den store terrassen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrassen ble bygd i 2013, pergola ble satt opp i 2015, utekjøkkenet på terrassen ble bygd i 2016 og innglasset balkong i 2025.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Malt inngangsdør med glassrute. Innvendige dører med profilerte malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene i kjelleren er fra 1994, i første etasje på kjøkkenet, karnapp og balkongdøren er fra 2010, i 2 etg er vindu på baderom og i karnapp fra 2010 - resten av vinduene er fra 2020. Takvinduene er fra 2019. Inngangsdør fra 2013.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Stedvis liten spalte mellom vinduskarm og vannbrettbeslag. Vannbrettets funksjon er å lede vann vekk fra vindu og fasade, og fungerer også som en visuell innramming av selve vinduet. Det skal være en avstand ned til vannbrettet på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i endeveden. Det ble registrert stedvis noe oppsprekking av utvendige vinduskarmer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utvendig innramming av vinduer der dette er aktuelt må justeres til å ha en avstand ned til vannbrettet på minimum 6 mm for å hindre at fukt suges opp i endeveden. Konsekvens, dersom dette ikke utbedres, kan bli at innramming kan slå sprekker og vinduer mister deler av sin tiltenkt funksjon.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lusing av panel var helt vanlig på byggeår, men det gir ofte redusert lufting. Det anbefales å gjennomgå undersiden av hele kledningen rundt boligen svært nøye, og søke etter eventuelle åpninger som kan tettes igjen med musesperre.
Enkelte steder går bordkledning stedvis nesten helt ned i terreng, noe som medfører til at det blir for lite lufting samtidig som deler av panel ligger i fuktig miljø over lang tid. For å hindre oppfukting av den nederste delen av kledningen bør denne avsluttes minst 30 cm over bakkenivå.

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-1**

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1

Arbeidsplassforskriften gjelder for takstingeniører som for feiere. kan leses her: Lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2011-12-06-1356. Den regulerer arbeid i høyder over 2,0 m, hvor det da skal sikres. Stiger skal sikres mot å velte i alle retninger og dere skal ikke opp på tak uten at stigen er sikret. Relevante §§ er 2-22 og 6-5. Sikkerhet gjelder også der det er fare for miste noe og folk står på undersiden.

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekking i boligen ble skiftet ut i 2021. Taket over tilbygget er fra 2013. Arbeider ble gjennomført av selskapet Åslaug tak og byggetjenester AS.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.10 Kjøkken: Bolig.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Kjøkkeninnredning fra 2008 med profilerte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i limtre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.11 Kjøkken: Utleieenhet

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-3
Kjøkkeninnredning fra 1994. Under og overskap, glatte fronter. Benkeplate i metall med nedsenket kum i stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri . Hvite fliser mellom benkeplate og overskap. Kjøkkeninnredningen er generelt slitt. Det er ikke montert komfyrvakt og aquastopp (vannstopp i tilfellet vannlekkasje).	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.	
Kostnadsestimat overflater og innredning	**20 000 - 100 000**

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen, men det er svakt trekk.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Avtrekk over stekesonen anbefales skiftet i forbindelse med en eventuell oppgradering av kjøkkenet.	

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Loftet ble gjort om ved å flytte en vegg til et rom som brukes som loftstue, og det installert rømningsvindu og brannstige, samt to nye takvinduer. Det er 2 boder som ble gjort om på loftet noe som i utgangspunktet er et søknadspliktig tiltak. Det er ikke søkt kommune om denne bruksendringen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil derfor ikke være mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. Det er utstedt ferdigattest for tilbygg i tillegg til bruksendring av deler av u-etasje som utleieenhet datert 17.12.2014. Ferdigattest for garasje og støttemur datert 22.10.2014.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendige trapper mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.
Innvendig trapp til teknisk rom er svært bratt, mangler rekkverk og må benyttes med stor forsiktighet i det det er risiko for fall og personskader.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Det mangler rekkverk på utvendig trapp. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall og personskader.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.13 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.14 Vannledninger



Åpen rørfordeling i teknisk rom med rørirør installasjon i tilbygg.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Tilbygg er koblet til med rørirør system, resten av boligen er med kobberrør.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør i boligen(ikke i tilbygget) har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.15 Elektrisk: Bolig.



Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod/gang i 2 etg.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

1994 Heggedal El-service. Hybel i kjeller.
1994 Heggedal El-service. Ny innmat i sikringsskap og flere kurser.
2020 Rett Elektro. Elbillader ble montert i garasje.
2013 Ultimo Elektro. Elektrisk arbeid i forhold til tilbygg og garasje.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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.

6.16 Elektrisk: Utleieenhet.



Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre/gang i utleieenhet.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Heggedal El-service AS etablerte anlegget i utleieenhet i 1994.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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.
Det finnes ikke noen kursfortegnelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det elektriske anlegget er fra 1994, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

6.17 Varmesentral



Varmepumpe montert i spisestue.

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe ble montert i 2024.	
Når var siste service på anlegget?	
Varmepumpe ble rengjort i 2025.	
Totalvurdering av varmesentral	**TG-0**

6.18 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom.

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannsbereder med effekt over 1500W (2000W i 2010-normen) skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at varmtvannsberederen som ble installert i boligen i 2023 ikke kan få strømtilførsel gjennom normale stikkontakter og støpseler. Kravet kom som følge av en rekke tilfeller av varmgang i stikkontakter og støpsler til varmtvannsberedere (NEK 400-8-823).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder bør kobles til strøm med fast tilkobling. Varmtvannsbereder har som regel en fast plass i boligen og blir aldri flyttet på eller koblet fra. Derfor ble det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann iom en varmtvannsbereder står som regel konstant tilkoblet med forholdsvis høy effekt. Endret bruks vaner i en husstand (flere familie medlemmer, boligen blir solgt til større familie osv) kan forårsake varmgang og brann.

6.19 Ventilasjon: Bolig.

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene og enkelte klaffventiler på yttervegg. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

6.20 Ventilasjon: Utleieenhet.

Type ventilering	Ingen ventilasjon

Ingen ventilering i oppholdsrom/soverom utover åpning av vindu.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-3**

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.21 Våtrom: Bad/vaskerom.



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Våtrommet ble etablert som en del av tilbygget i 2013.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende entre.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er nesten flatt med svakt fall mot sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, benkeplate i limtre med nedsenket porselen utslags, innmurt speil med lys over, underskap og overskap, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør etableres en åpning i vegg, et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse, for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er foretatt fra entre/hall ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Dette gjelder punktet hulltaking er foretatt og utelukker ikke at det kan være fukt andre steder på rommet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.22 Våtrom: Baderom 2. etg.



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstill. Det anbefales å montere mekanisk avtrekk. Rommet og innredning er blitt oppgradert og er fullt brukbare. Sluk på rommet er fra 1992 sluk og bør byttes.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke forhøyde fuktverdier.
Skal rommet brukes frem til en oppgradering anbefales det å installere en dusjkabinett og ikke belaste gulvet direkte med bruksvann.

Anbefalte tiltak

Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser ikke forhøyde fuktverdier.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.23 Våtrom: Baderom utleieenhet.



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstill. Det anbefales å montere mekanisk avtrekk. Rommet og innredning er blitt oppgradert og er fullt brukbare. Sluk på rommet er fra 1994 og bør byttes.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke forhøyde fuktverdier. Skal rommet brukes frem til en oppgradering anbefales det å installere en dusjkabinett og ikke belaste gulvet direkte med bruksvann.

Anbefalte tiltak

Våtrommet står foran full oppgradering. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**



Fuktmålinger på våtroms overflater viser høye fuktverdier.

6.24 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

Kjeller



1. etasje



2. etasje



Loft



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Helga Brekke	9578-5993-4-3849677	2026-03-16 22:48:28
Thor Sture Hauknes	9578-5999-4-1967615	2026-03-16 22:46:49

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
16. mars 2026

Oppdragsnummer
33-0052/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grav skolevei 12, 1358 JAR

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Thor Hauknes, Helga Brekke

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 1992

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 14357
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1992 Bad oppe. Byggmester Finn Halvorsrud. Etablering av bad med sveiset membran. 1994 Bad nede i hybel. Rørlegger var Lars Hereid som på den tiden var lærer i yrkesfag på Rud vgs. 2013 Nytt vaskerom. Rørleggermester Stein Johnson, Sollihøgda.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1992 Byggmester Finn Halvorsrud skaffet ekstern sveiset membran til bad i 2. etg. 1994 Hybel i underetg. Smøremembran påført av huseier. Alt rørleggerarbeid gjort av rørleggermester Lars Hereid.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det finnes dokumentasjon på bad/vaskerom fra 2013. For øvrig info se 1.1 over.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1994 Enkel utleiedel etablert i kjeller. Rørlegger Lars Hereid samt Heggedal El-service ved Kjell Olsen. 1999 Pipe renovert over tak. Murer Davy Dick (Oslo). 2009 Nytt kjøkken. 2013 Tilbygg med gang og vaskerom. Archus arkitekter. Utførende Rudi Hjermann. Rørlegger Stein Johnson. Ultimo Elektro. 2013 Stor garasje inn i terreng. Archus arkitekter. Utførende grunnarbeid Frankenstein graving & transport AS. Murarbeid ved MFM Bygg. Ultimo Elektro. Membran over garasje/under terrasse ved Bærum Tak og Membran AS. 2019 Loftsstue oppgradert med ny romløsning, rømmningsvindu og velux takvinduer. Brannstige. Velux montert av byggmester Haukur Hauksson. 2020 En rekke vinduer skiftet av huseier (alle vinduer er skiftet etter at vi overtok huset). 2020 Elbillader i garasje. Rett Elektro. 2021 Nytt tak. Åsland tak og byggetjenester. 2023 Ny varmvannstank. Jar-Tek. 2024 Varmepumpe installert i første etasje. Kolsås Rør. 2024 Asfalterte biloppstillingplasser pluss ny hage etablert på nedre plan i forbindelse med makeskifte og ny mur mot nabo. Frankenstein Graving og Transport, Arnesen og Frøhaug (mur). Gjerde var egeninnsats sammen med nabo. 2025 Innglasset hagestue på veranda - egeninnsats.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Frankenstein Graving og Transport. Drenering rundt huset. 2012.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1994 Heggedal El-service. Hybel i kjeller. 1994 Heggedal El-service. Nytt sikringsskap og flere kurser. 2013 Ultimo Elektro. Elektrisk arbeid i forhold til tilbygg og garasje. 2020 Rett Elektro. Elbillader i garasje.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 24.10.2019

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020 Rett Elektro. Elbillader i garasje.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Bærum kommune er i gang med en større utskifting av rør i området. De er i praksis ferdig i vår gate, men gjenstår å asfaltere en siste gang (våren 26)

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Archus arkitekter, Byggmester Rudi Hjermann, Frankenstein Graving og Transport, MFM Bygg. Tilbygg med inngang og vaskerom. Murt garasje under terreng. Bruksendring av sekundærleilighet. 2013.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Oktober 2009. Det ble ikke ansett nødvendig med tiltak. Eventuell dokumentasjon finnes i Radonregisteret.no.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Det er svært god trekk i peisen.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Fagmessig drenert i 2012.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Nytt tak i 2021.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke om konkrete skader, men huset er 100 år gammelt så mindre skjevheter må påregnes.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Sølvkre en sjelden gang.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Det er gitt rammetillatelse til bruksendring 7.6.2012 samt ferdigattest for hele tiltaket 17.12.2014.

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det foreligger div. tegninger fra søknad om tilbygg i 2013.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 33-0052/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Thor Sture Hauknes	**2026-03-16**	**Helga Brekke**	**2026-03-16**

Identifikasjon

Thor Sture Hauknes

Identifikasjon

Helga Brekke

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Grav skolevei 12, 1358 JAR**	
Dato for energimerking **05.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277703**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17187171**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **172**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1927**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **194,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **184,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **227,76 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **226,19 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **44 597 kWh**

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 172	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Grav skolevei 12, gatenr 1118	**Grunnkrets:**	411	Grav 11
	1358 Jar	**Valgkrets:**	3	Grav
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060201	Jar
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	10.06.1927	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	705,1 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	21.01.2025	Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	21.01.2025	Berørt	3201/19/1	0,0
			Berørt	3201/19/251	0,0
			Berørt	3201/19/1352	0,0
			Berørt	3201/20/4	0,0
			Berørt	3201/20/12	0,0
			Berørt	3201/20/17	0,0
			Berørt	3201/20/18	0,0
			Berørt	3201/20/19	0,0
			Berørt	3201/20/20	0,0
			Berørt	3201/20/23	0,0
			Berørt	3201/20/24	0,0
			Berørt	3201/20/25	0,0
			Berørt	3201/20/26	0,0
			Berørt	3201/20/27	0,0
			Berørt	3201/20/28	0,0
			Berørt	3201/20/29	0,0
			Berørt	3201/20/30	0,0
			Berørt	3201/20/31	0,0
			Berørt	3201/20/32	0,0
			Berørt	3201/20/33	0,0
			Berørt	3201/20/34	0,0
			Berørt	3201/20/41	0,0
			Berørt	3201/20/42	0,0
			Berørt	3201/20/44	0,0
			Berørt	3201/20/46	0,0
			Berørt	3201/20/47	0,0
			Berørt	3201/20/48	0,0
			Berørt	3201/20/49	0,0
			Berørt	3201/20/50	0,0
			Berørt	3201/20/51	0,0
			Berørt	3201/20/58	0,0
			Berørt	3201/20/59	0,0
			Berørt	3201/20/60	0,0
			Berørt	3201/20/62	0,0
			Berørt	3201/20/97	0,0
			Berørt	3201/20/149	0,0
			Berørt	3201/20/152	0,0
			Berørt	3201/20/153	0,0
			Berørt	3201/20/154	0,0
			Berørt	3201/20/157	0,0
			Berørt	3201/20/165	0,0
			Berørt	3201/20/166	0,0
			Berørt	3201/20/171	0,0
			Berørt	3201/20/172	0,0
			Berørt	3201/20/191	0,0
			Berørt	3201/20/193	0,0
			Berørt	3201/20/193/0/2	0,0
			Berørt	3201/20/198	0,0
			Berørt	3201/20/201	0,0
			Berørt	3201/20/202	0,0
			Berørt	3201/20/203	0,0
			Berørt	3201/20/204	0,0
			Berørt	3201/20/205	0,0
			Berørt	3201/20/228	0,0
			Berørt	3201/20/229	0,0
			Berørt	3201/20/250	0,0
			Berørt	3201/20/282	0,0
			Berørt	3201/20/285	0,0
			Berørt	3201/20/287	0,0
			Berørt	3201/20/302	0,0
			Berørt	3201/20/331	0,0
			Berørt	3201/20/332	0,0
			Berørt	3201/20/336	0,0
			Berørt	3201/20/337	0,0

			Berørt	3201/20/338	0,0
			Berørt	3201/20/339	0,0
			Berørt	3201/20/436	0,0
			Berørt	3201/20/569	0,0
			Berørt	3201/20/707	0,0
			Berørt	3201/20/768	0,0
			Berørt	3201/20/772	0,0
			Berørt	3201/20/778	0,0
			Berørt	3201/20/779	0,0
			Berørt	3201/20/780	0,0
			Berørt	3201/20/845	0,0
			Berørt	3201/20/870	0,0
			Berørt	3201/20/879	0,0
			Berørt	3201/20/884	0,0
			Berørt	3201/20/889	0,0
			Berørt	3201/20/904	0,0
			Berørt	3201/20/905	0,0
			Berørt	3201/20/939	0,0
			Berørt	3201/20/950	0,0
			Berørt	3201/20/1178	0,0
			Berørt	3201/20/1237	0,0
			Berørt	3201/20/1268	0,0
			Berørt	3201/20/1270	0,0
			Berørt	3201/20/1282	0,0
			Berørt	3201/20/1287	0,0
			Berørt	3201/20/1294	0,0
			Berørt	3201/20/1302	0,0
			Berørt	3201/20/1317	0,0
			Berørt	3201/20/1325	0,0
			Berørt	3201/20/1351	0,0
			Berørt	3201/20/1352	0,0
			Berørt	3201/20/1363	0,0
			Berørt	3201/20/1388	0,0
			Berørt	3201/20/1389	0,0
			Berørt	3201/20/1406	0,0
			Berørt	3201/20/1410	0,0
			Berørt	3201/20/1415	0,0
			Berørt	3201/20/1453	0,0
			Berørt	3201/20/1480	0,0
			Berørt	3201/20/1487	0,0
			Berørt	3201/20/1498	0,0
			Berørt	3201/20/1499	0,0
			Berørt	3201/37/340	0,0
			Berørt	3201/248/1	0,0
			Berørt	3201/300/1300	0,0
			Mottaker	3201/300/7343	11 288,3
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3201/20/172	0,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	09.03.2023 09.03.2023	Avgiver	3201/20/172	0,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	06.12.2022 06.12.2022	Avgiver	3201/20/172	0,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	06.12.2022 06.12.2022	Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er) 3201/20/172 3201/20/1237 3201/20/1270 3201/300/1300	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	06.12.2022 06.12.2022	Berørt Berørt Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er) 3201/20/172 3201/20/1270	0,0 0,0 0,0

Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	03.11.2022	Avgiver	3201/20/172	-2,5
	Matrikkelført:	06.12.2022	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3201/20/1237	0,0
			Mottaker	3201/20/1270	2,5
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	03.11.2022	Avgiver	3201/20/1237	-2,9
	Matrikkelført:	06.12.2022	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Mottaker	3201/20/172	2,9
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	03.11.2022	Avgiver	3201/20/1237	-6,5
	Matrikkelført:	06.12.2022	Berørt	3201/20/172	0,0
			Berørt	3201/300/1300	0,0
			Mottaker	3201/20/1270	6,4
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/20/172	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Sammenslåing	Forretning:	26.04.2006	Avgiver	0219/20/57	-251,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/20/172	251,0
Annen forretningstype	Forretning:	09.05.1962	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	20.10.2023	Berørt	3201/17/20	0,0
			Berørt	3201/17/152	0,0
			Berørt	3201/17/357	0,0
			Berørt	3201/17/360	0,0
			Berørt	3201/17/369	0,0
			Berørt	3201/17/377	0,0
			Berørt	3201/17/378	0,0
			Berørt	3201/17/380	0,0
			Berørt	3201/17/516	0,0
			Berørt	3201/17/556	0,0
			Berørt	3201/17/593	0,0
			Berørt	3201/17/604	0,0
			Berørt	3201/17/626	0,0
			Berørt	3201/17/909	0,0
			Berørt	3201/17/922	0,0
			Berørt	3201/17/936	0,0
			Berørt	3201/17/1128	0,0
			Berørt	3201/17/1131	0,0
			Berørt	3201/19/215	0,0
			Berørt	3201/19/249	0,0
			Berørt	3201/19/307	0,0
			Berørt	3201/19/1270	0,0
			Berørt	3201/19/1363	0,0
			Berørt	3201/20/39	0,0
			Berørt	3201/20/41	0,0
			Berørt	3201/20/42	0,0
			Berørt	3201/20/44	0,0
			Berørt	3201/20/45	0,0
			Berørt	3201/20/46	0,0
			Berørt	3201/20/54	0,0
			Berørt	3201/20/55	0,0
			Berørt	3201/20/56	0,0
			Berørt	3201/20/65	0,0
			Berørt	3201/20/66	0,0
			Berørt	3201/20/67	0,0
			Berørt	3201/20/69	0,0
			Berørt	3201/20/98	0,0
			Berørt	3201/20/145	0,0
			Berørt	3201/20/153	0,0
			Berørt	3201/20/154	0,0
			Berørt	3201/20/157	0,0
			Berørt	3201/20/167	0,0
			Berørt	3201/20/171	0,0
			Berørt	3201/20/172	0,0
			Berørt	3201/20/182	0,0
			Berørt	3201/20/185	0,0
			Berørt	3201/20/186	0,0

			Berørt	3201/20/187	0,0
			Berørt	3201/20/188	0,0
			Berørt	3201/20/199	0,0
			Berørt	3201/20/202	0,0
			Berørt	3201/20/241	0,0
			Berørt	3201/20/242	0,0
			Berørt	3201/20/243	0,0
			Berørt	3201/20/244	0,0
			Berørt	3201/20/245	0,0
			Berørt	3201/20/269	0,0
			Berørt	3201/20/331	0,0
			Berørt	3201/20/332	0,0
			Berørt	3201/20/338	0,0
			Berørt	3201/20/339	0,0
			Berørt	3201/20/479	0,0
			Berørt	3201/20/771	0,0
			Berørt	3201/20/774	0,0
			Berørt	3201/20/835	0,0
			Berørt	3201/20/846	0,0
			Berørt	3201/20/848	0,0
			Berørt	3201/20/857	0,0
			Berørt	3201/20/858	0,0
			Berørt	3201/20/859	0,0
			Berørt	3201/20/860	0,0
			Berørt	3201/20/861	0,0
			Berørt	3201/20/875	0,0
			Berørt	3201/20/884	0,0
			Berørt	3201/20/888	0,0
			Berørt	3201/20/894	0,0
			Berørt	3201/20/895	0,0
			Berørt	3201/20/901	0,0
			Berørt	3201/20/904	0,0
			Berørt	3201/20/905	0,0
			Berørt	3201/20/906	0,0
			Berørt	3201/20/907	0,0
			Berørt	3201/20/916	0,0
			Berørt	3201/20/920	0,0
			Berørt	3201/20/1218	0,0
			Berørt	3201/20/1237	0,0
			Berørt	3201/20/1269	0,0
			Berørt	3201/20/1270	0,0
			Berørt	3201/20/1275	0,0
			Berørt	3201/20/1292	0,0
			Berørt	3201/20/1302	0,0
			Berørt	3201/20/1316	0,0
			Berørt	3201/20/1346	0,0
			Berørt	3201/20/1377	0,0
			Berørt	3201/20/1384	0,0
			Berørt	3201/20/1398	0,0
			Berørt	3201/20/1411	0,0
			Berørt	3201/20/1464	0,0
			Berørt	3201/20/1470	0,0
			Berørt	3201/20/1471	0,0
			Berørt	3201/20/1480	0,0
			Berørt	3201/20/1481	0,0
			Berørt	3201/20/1482	0,0
			Berørt	3201/300/1300	0,0
Skylddeling	Forretning:	10.06.1927	Avgiver	3201/20/46	-440,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/20/172	440,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grav skolevei 12	K0101	Bolig	35,0	Kjøkken	1	1	1
Grav skolevei 12	H0101	Bolig	148,0	Kjøkken	5	3	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	20,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	203,0	Igangset.till.:	08.03.1928
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	203,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1929
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	17187171			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01	1		45,0		45,0				
H01	1		79,0		79,0				
H02			61,0		61,0				
L01			18,0		18,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	10,0	Rammetillatelse:	07.06.2012
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	06.07.2012
Energikilde:		BRA annet:	47,0	Ferdigattest:	22.10.2014
Oppvarming:		BRA totalt:	47,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300302246			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				47,0	47,0				

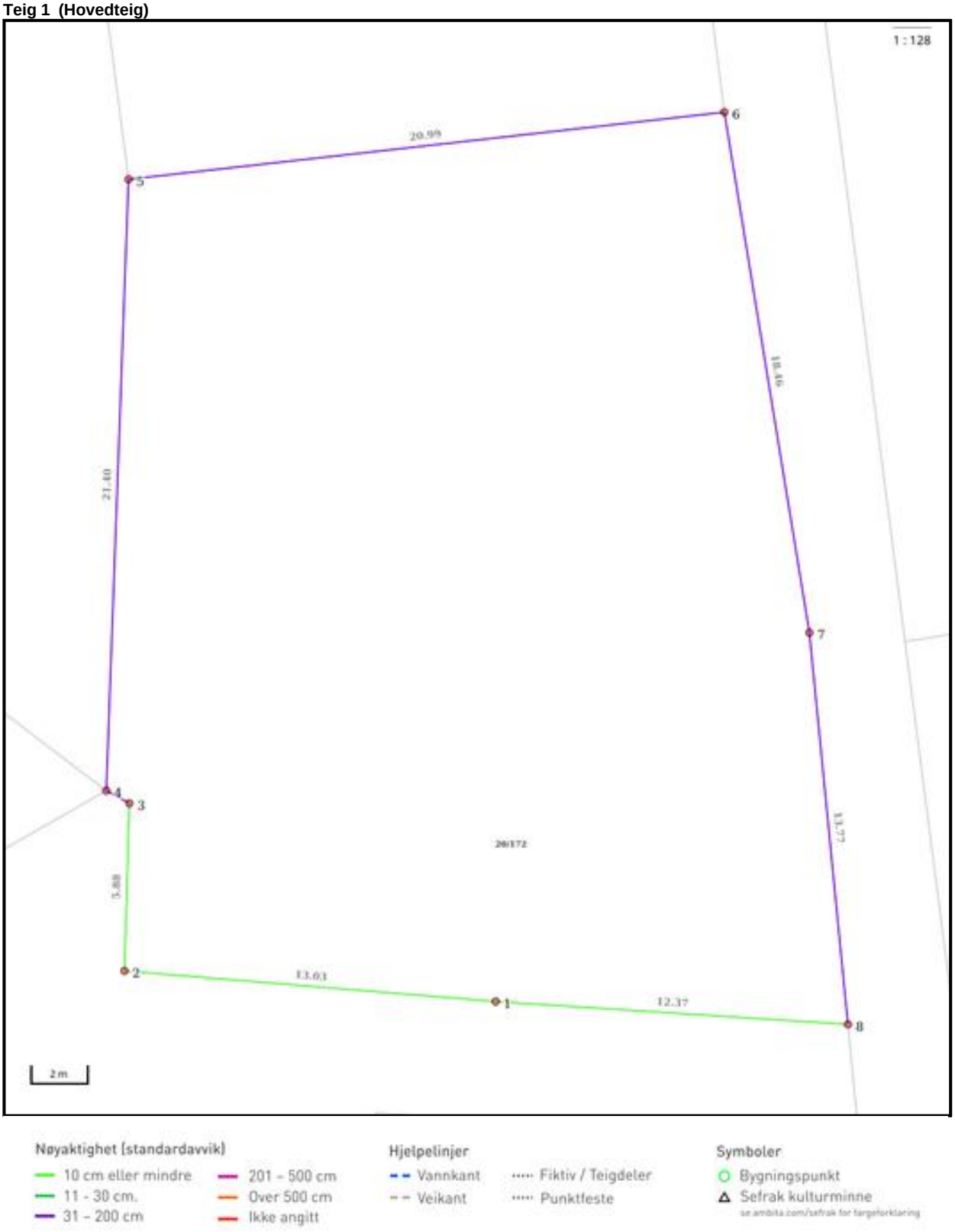
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 705,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 362,50	589 937,02	13,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 644 362,39	589 923,99	5,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 644 368,25	589 923,63	0,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 644 368,61	589 922,78	21,40m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 389,98	589 921,62	20,99m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 394,21	589 942,18	18,46m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 644 376,34	589 946,79	13,77m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 644 362,82	589 949,38	12,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 16.03.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	20	**Bnr**	172	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Grav skolevei 12 , 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**					
1927/395	Enebolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2011/24847	Grav skolevei 12 - tilbygg - fasadeendring - riving dukkestue - bruksendring	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2012/12520	Grav skolevei 12 - garasje og støttemur	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester
Se kommunens nettsider for informasjon.

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

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller
1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **12/12520**
J.post ID: 14/208693

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Delegert for plansaker	22.10.2014	3352/14

Adresse - Tiltak: Grav skolevei 12 - garasje og støttemur
Gnr/Bnr: 20/172
Tiltakshaver: Helga Brekke
Ansvarlig søker: ARCHUS ARKITEKTER AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om byggesak, kap. 8, § 8-1.

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

Spesielle krav/ vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Avkjørsel med snuplass og dobbeltgarasje skal være ferdig opparbeidet for det gis brukstillatelse for garasje. Vurdering: Søker har redegjort for, og dokumentert ved bilder at ny avkjørsel er opparbeidet. Vilkåret vurderes oppfylt.	Rammetillatelse Vilkår 1	X
Eksisterende avkjørsel skal være avstengt for det gis brukstillatelse for garasjen. Vurdering: Søker har redegjort og dokumentert ved bilder at eksisterende avkjørsel er fysisk stengt for innkjøring. Vilkåret vurderes oppfylt.	Rammetillatelse Vilkår 2	X

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse.

Hanne Høybach
bygningssjef

Tine Færøyvik
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

2

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **11/24847**
J.post ID: 14/231347

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Delegert for plansaker	17.12.2014	3738/14

Adresse - Tiltak: Grav skolevei 12 - tilbygg - fasadeendring - riving dukkestue - bruksendring
Gnr/Bnr: 20/172
Tiltakshaver: Helga Brekke
Ansvarlig søker: ARCHUS ARKITEKTER AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om byggesak, kap. 8, § 8-1.

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse er oppfylt:

Spesielle krav/ vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Dobbeltgarasje med snuplass og ny avkjørsel, godkjent i sak 12/12520, må være oppført/ opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på tilbygget.	V2 i ramme-tillatelse	Utstedt FA i 12/12520
Dukkestue og tilbygg/bod må være revet før brukstillatelse for tilbygg.	V3 i ramme-tillatelse	Dokumentert ved foto

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Hanne Høybach
bygningssjef

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

2

Utskriftsdato: 16.03.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	172	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grav skolevei 12, 1358 JAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 008,18 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	4 299,00 kr
Vann	5 996,40 kr
Sum	**17 695,62 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
ArealOppdatertIkkeSekMTiltakUIG	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	897,38 kr
8A - Hjemmekomposterings reduksjon standard gebyr	25%	1 stk	-1085.31	1/1	0 %	-1 085,31 kr	-180,88 kr
Vann etter areal	15%	203 m2	39.80	1/1	0 %	8 079,70 kr	1 346,63 kr
Avløp etter areal	15%	203 m2	45.26	1/1	0 %	9 188,59 kr	1 531,43 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	24,34 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	49,84 kr
					Sum	**22 012,17 kr**	**3 668,74 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

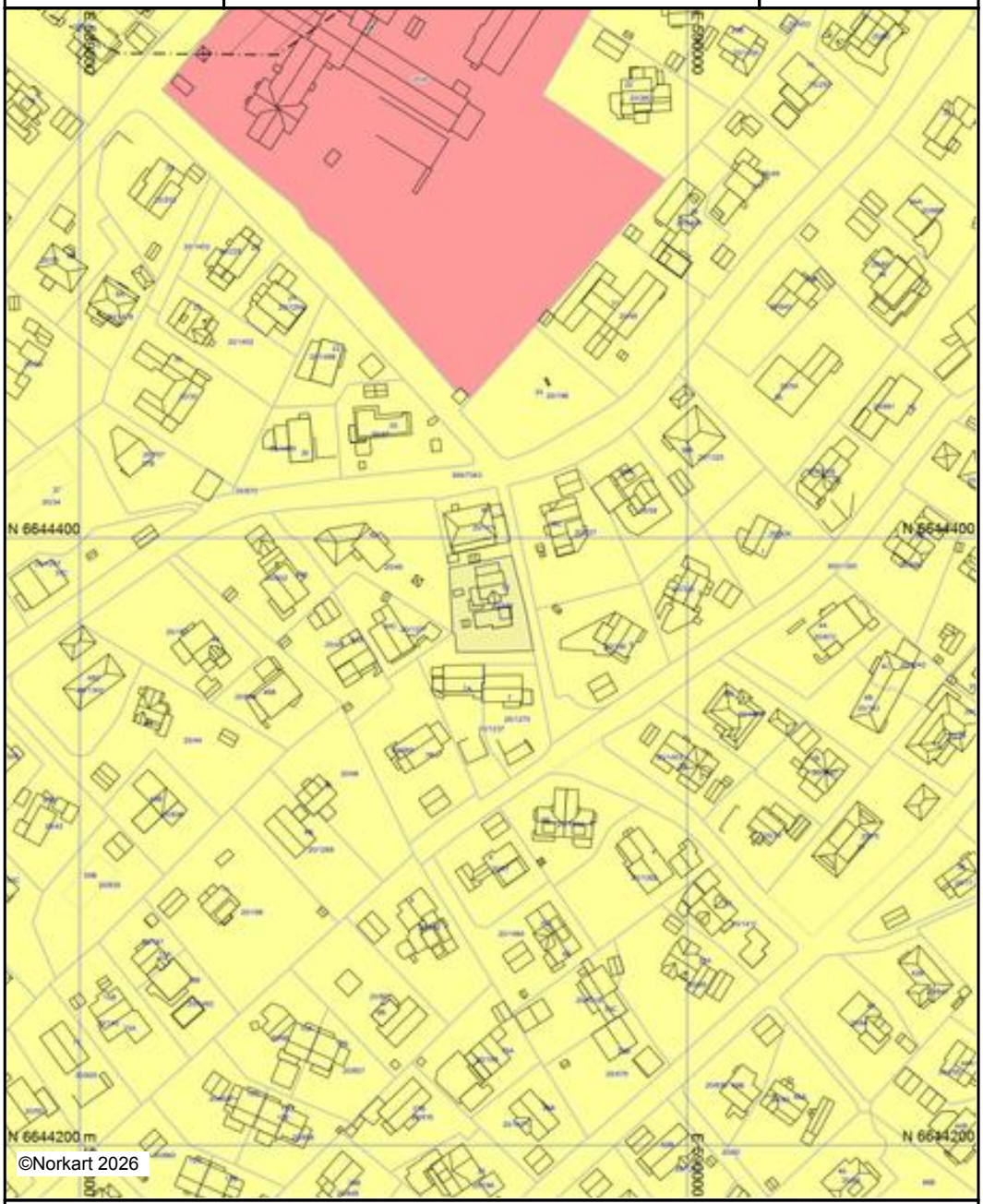
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/172
Adresse: Grav skolevei 12
Utskriftsdato: 16.03.2026
Målestokk: 1:2000

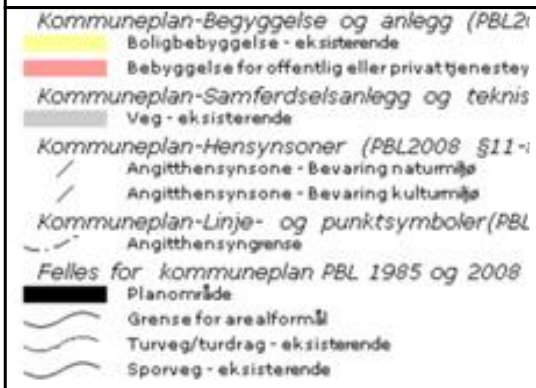
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 20/172
Adresse: Grav skolevei 12
Dato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



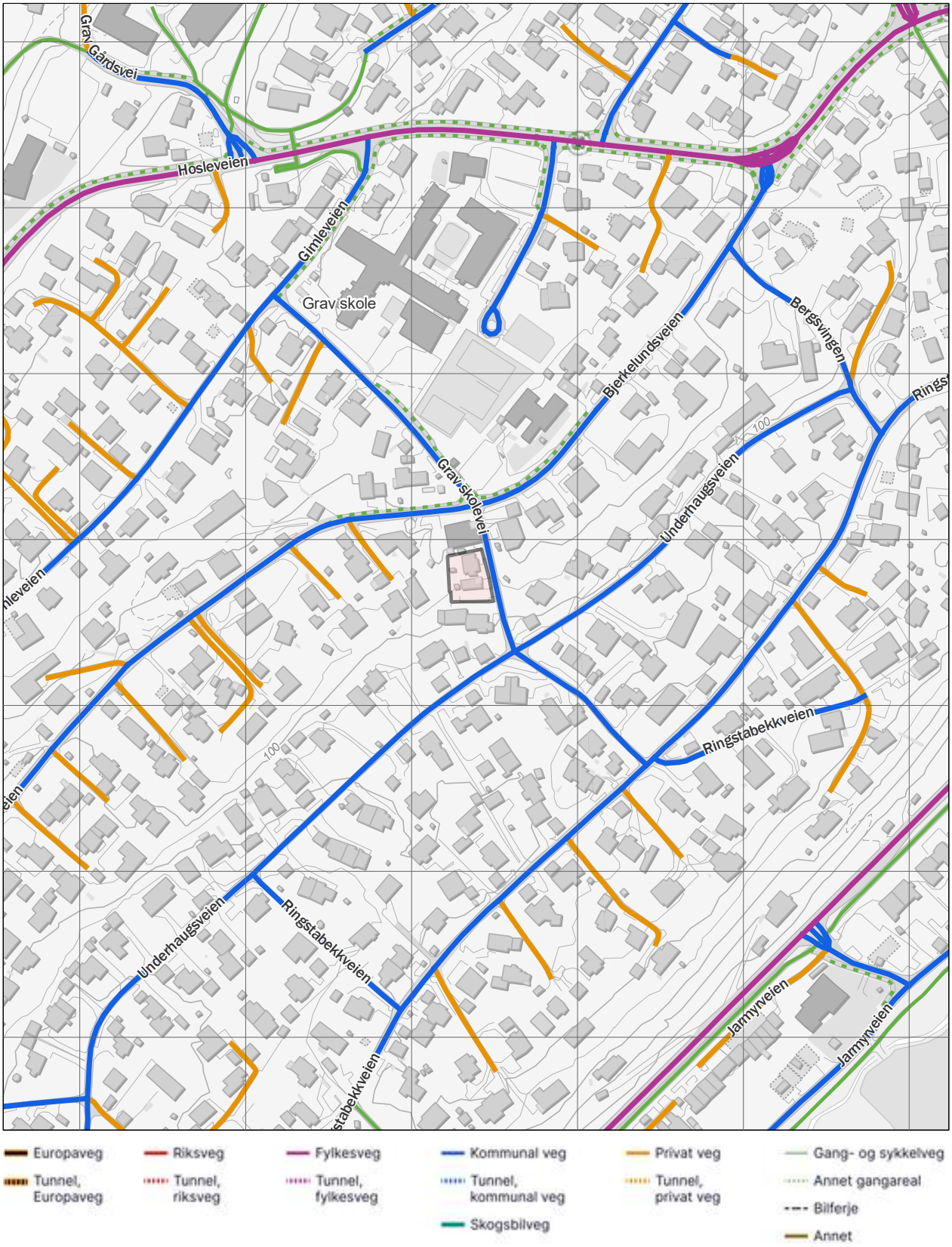
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/172/0/0
Adresse: Grav skolevei 12, 1358 JAR

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 16/03/2026



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

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 20/172
Adresse: Grav skolevei 12
Dato: 16.03.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



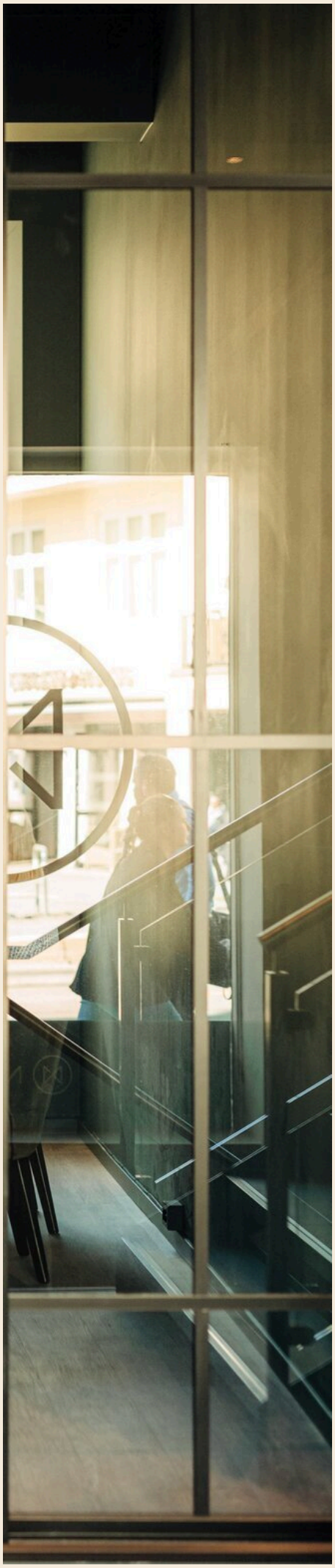
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Asker

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

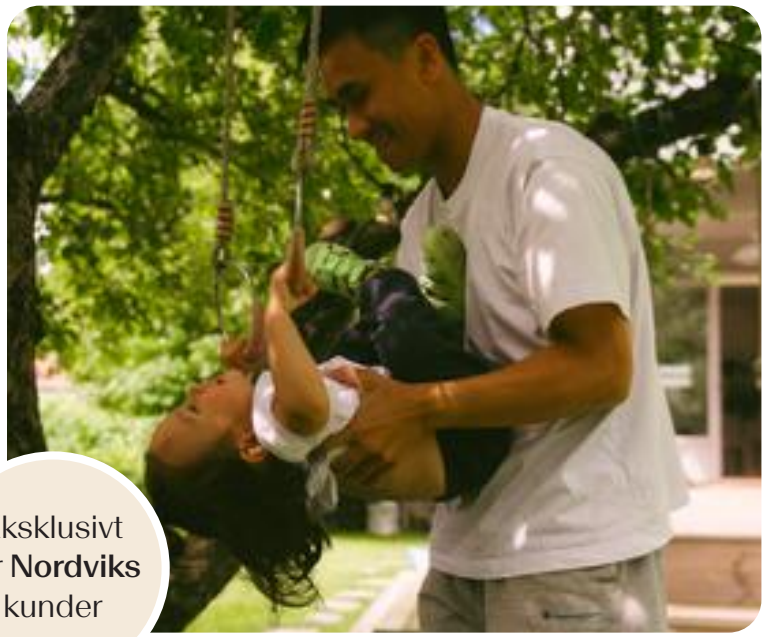


Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0052/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grav skolevei 12 1358 JAR
Matrikkel: Gnr 20, bnr 172 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Baldur Snær Sveinsson

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker
b.sveinsson@nordvikbolig.no
908 58 046