

Tveterveien 39B



Velkommen til

Tveterveien 39B



Salgsoppgaven produsert 23. mai 2025

Haslum - Flott mulighet!

Lys og innholdsrik enebolig - Nydelig utsikt - Hybel - Garasje - Stille og skjermet - Barnevennlig

Prisantydning	12 500 000,-
Omkostninger	313 850,-
Totalpris	12 813 850,-
BRA-i	182 kvm
Totalt BRA	224 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1999

Megler	Camilla Ringnes
Telefon	984 92 063
E-post	c.ringnes@nordvikbolig.no
Megler 2	Fridtjof Schmidt
Telefon	948 91 455
E-post	F.schmidt@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Tveterveien 39B! En flott enebolig, beliggende høyt og fritt, på en tilbaketrukken og barnevennlig tomt på populære Haslum.

Fra boligen er det gangavstand til barnehager, barneskole, matbutikk, samt god offentlig kommunikasjon med T-bane og buss. Et drømmested for en barnefamilie! Her bor du i rolige, naturskjønne omgivelser, samtidig som du har alle muligheter rett utenfor døren din.

Fremstående kvaliteter ved eiendommen:

- Lys og innholdsrik enebolig
- Høyt og fritt
- Nydelig utsikt
- Generøs takhøyde i hovedetasje
- Store vindusflater
- Lekkert Kvik-kjøkken fra 2016
- 3 bad
- 3 soverom
- Hybel m/egen inngang
- Stor terrasse + hage
- Godt med lagringsplass på loft og bod
- Garasje + biloppstillingsplasser
- Barnevennlig og stille boligområde
- Kort vei til skole, barnehager, T-bane m.m.

Arealer og innhold

BRA-i:	182 kvm
BRA-e:	42 kvm
Totalt BRA:	224 kvm
TBA:	70 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 84 kvm. Entré, Gang, Trapperom, Soverom, Bad/vaskerom, Badstue, Bad separat enhet, Entré separat enhet, Stue/kjøkken separat enhet.
BRA-e: 42 kvm. Garasje, bod
Total BRA: 126 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Kjøkken, Stue / Spisestue
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 70 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 8 kvm. Loft
Total BRA: 8 kvm.



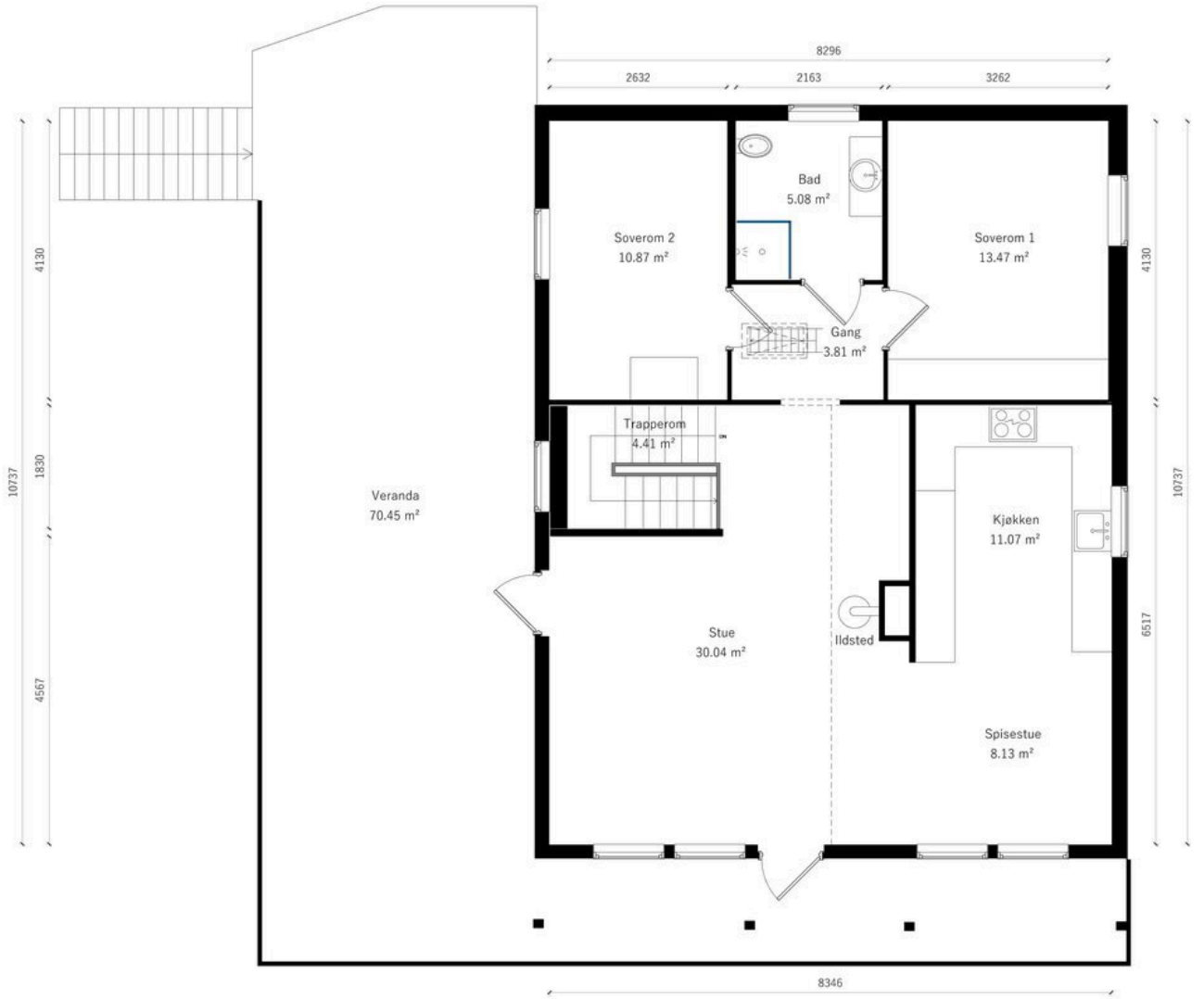
Tveterveien 39B

Underetasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



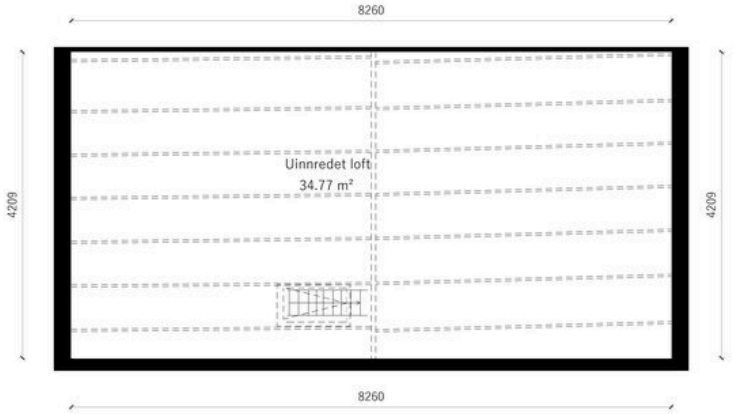
Tveterveien 39B

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Tveterveien 39B

Loft

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

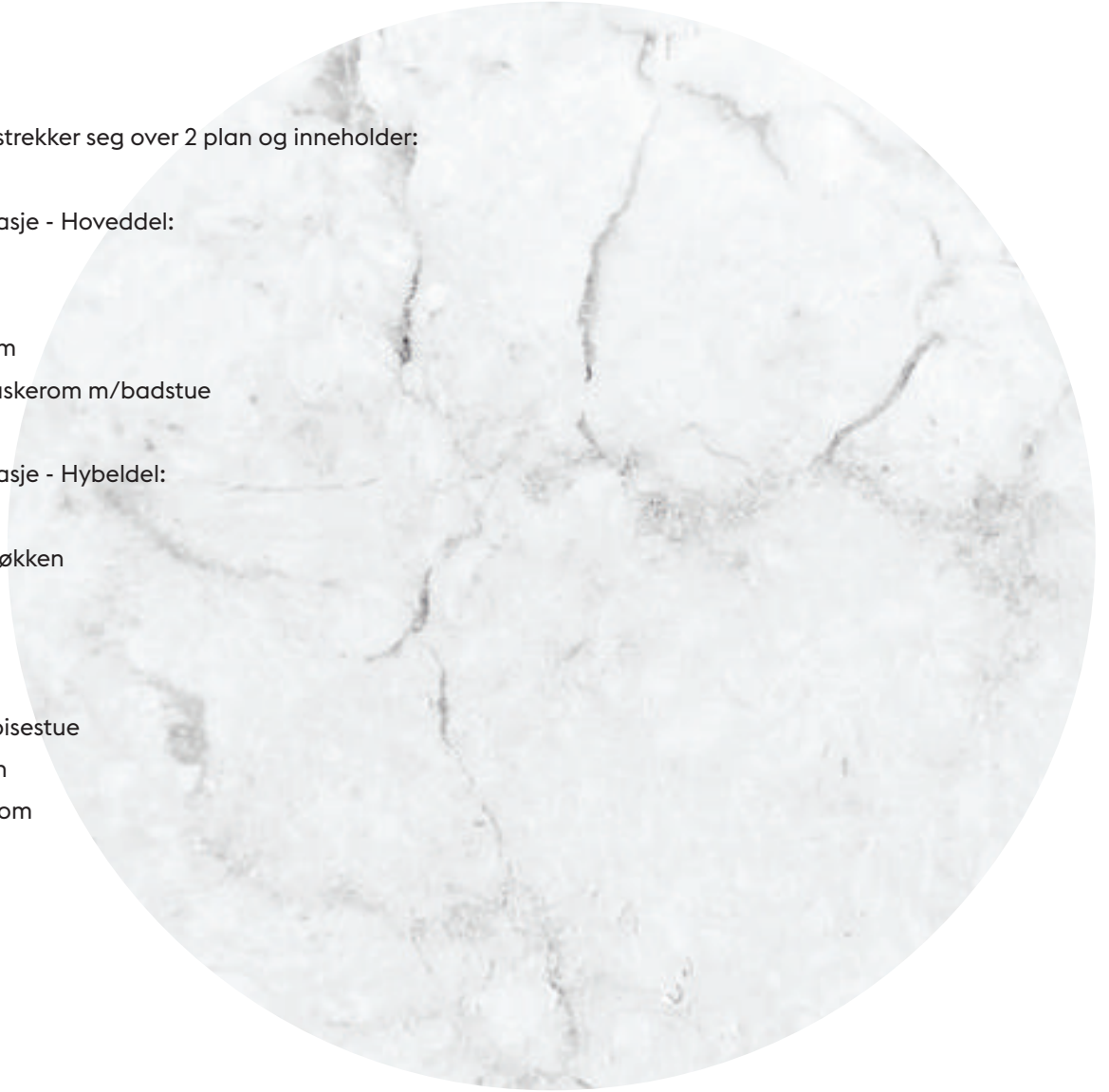
BO3D

Velkommen til Tveterveien 39B

Eiendommen har en flott beliggenhet i et veletablert, attraktivt og barnevennlig boligområde. Eiendommen ligger høyt og fritt, med nydelig utsikt. Her bor du i familievennlige omgivelser, samtidig som det er meget sentralt med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Dette er en perfekt beliggenhet for den som også ønsker nærhet til alle fasiliteter og fritidsaktiviteter, samt flotte turområder og marka i kort gangavstand.

Boligen har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, og skaper en god atmosfære. Generøs takhøyde i den flotte hovedetasjen bidrar til ekstra romfølelse. Eiendommen har en hyggelig og pent opparbeidet tomt, med gressplen, beplantning, terrasse, samt noe naturtomt. Tilgang til den store terrassen via to verandadører i stuen. Garasje til en bil, samt plass til å parkere flere biler på gårdsplassen. Stor bod i bakkant av garasjen.

Boligen har en en god planløsning, med flere bruksmuligheter. I underetasjen kommer man inn i en entré med garderobeplass, og deretter videre inn i en romslig hall. Underetasjen inneholder ellers et stort soverom, bad med badstue og eget vaskerom. Separat hybeldel inneholder entré/gang, stue/kjøkken og bad. Denne delen kan enkelt innlemmes i hoveddelen igjen hvis man har behov for kjellerstue, kontor e.l. Boligens 1. etasje inneholder en flott stue i åpen løsning mot spisestue og kjøkken, 2 gode soverom og bad. Tilgang til romslig lagringsloft.



Boligen strekker seg over 2 plan og inneholder:

Underetasje - Hoveddel:
- Entré
- Hall
- Soverom
- Bad/vaskerom m/badstue

Underetasje - Hybeldel:
- Entré
- Stue/kjøkken
- Bad

1.etasje:
- Stue/spisestue
- Kjøkken
- 2 soverom
- Bad

Ditt nye hjem!

Lys og fin bolig, med gjennomgående god standard. Det ble utført en større renovering i 2008, med bl.a. overflater, gulv, bad samt omgjøring av deler av underetasje til hybel inkl. nytt kjøkken her. Kjøkkenet i hoveddel ble deretter pusset opp i 2016. Utvendig er tak, kledning, vinduer, dører etc. fra byggeår i 1999, alt velholdt og godt vedlikeholdt.

- Underetasje - Hoveddel -
Entré:
Lys og praktisk entré, innredet med garderobeskap og skyvedørsgarderobe, samt henge fra seg jakker og sette fra seg sko. Gangen har lyse malte flater, og flislagte gulv med varmekabler.

Hall:
Romslig trappegang, med plass til oppbevaringsmøblement m.m. Tilgang til soverom og bad med badstue og vaskerom. Det er mulig å sette inn dør inn til hybeldel i hallen, dersom man ønsker å benytte hele boligen selv. Lyse malte flater, parkett på gulv.

Soverom:
Stor og fint soverom, innredet med garderobeskap. God plass til seng, skrivebord, kommode e.l. Lyse overflater, parkett på gulv.

Bad/vaskerom:
Stort og pent bad, med tilgang til badstue og eget vaskerom. Badet ble pusset opp i 2008. Veggene er kledd med 40x30 cm fliser, med innslag av natursteinfliser på enkelte partier. På gulvet er det 30x60 cm fliser, med fliser i natursteinsutseende i dusjsonen. Varmekabler i gulv. Himlingen er malt, og det er spotter som lyskilde. Badet er innredet med nedfelt servant med underskap bestående av to skuffer, samt ettgreps blandebatteri. Det er montert speil med belysning over servant. Stort badekar og egen dusjnisje med regnfallsdusj og håndholdt dusj. Veggehengt toalett. I vaskeromsdelen finnes opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt en utslagsvask i metall montert på vegg.

Badstue:
Badstue med tilgang fra badet. Badstuen har fliser på gulvet og sluk. Innredningen er tradisjonell, med badstupanel på veggene og trebenker i treverk. Det er installert en Hanko badstueovn, og ventilasjonen skjer via naturlig utlufting. Badstuen har glassdør med adkomst fra baderommet.

- 1. etasje -
Stue/spisestue:
Lys og romslig stue/spisestue, med generøs takhøyde og rikelig med vindusflater. Boligen har en sosial og familievennlig planløsning, med store oppholdsrom som stue, spisestue og kjøkken i delvis åpen løsning. Stuen har god plass til sofagruppe og spisebord, samt annet ønsket møblement, som skjenk, kommode eller skap. Flott nyere peis som gir godt med varme på kalde vinterdager. Det er utgang via to verandadører til den store terrassen. Lyse malte flater, parkett på gulv.

Kjøkken:
Delikat og moderne kjøkken, nytt i 2016. Flott kjøkkeninnredning fra KVIK, bestående av innredning langs tre vegger. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og er et meget hyggelig oppholdsrom, samt et naturlig samlingspunkt i boligen. Nydelig utsikt via vinduer ved spisestuen. De store kjøkkenvinduene gir godt lysinnslipp og skaper en lys og trivelig atmosfære.

Kjøkkeninnredning med malte, slette fronter og benkeplate i helstøpt kompositttstein. Nedfelt vask, i sin helhet støpt med benkeplaten. Mellom benkeplate og overskap er det malte, slette veggflater. Kjøkkenet er moderne og har godt med skap skuffer - og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer; komfyr med dampfunksjon, mikrobølgeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, høyskap med fryseskap, høyskap med kjøleskap, samt avtrekksvifte med avtrekk ut. Malte, slette flater, parkett på gulv.

Soverom:
Boligen har 2 gode soverom i denne etasjen. Hovedsoverom av god størrelse. Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode e.l. Innredet med garderobeskap. Soverom 2 har plass til seng, skrivebord, kommode e.l. Lyse malte flater, parkett på gulv.

Bad:
Lyst og pent bad, pusset opp i 2008. Vegger og gulv er kledd med 20x20 cm fliser. Varmekabler i gulv. Himlingen er malt, og det er spotter som lyskilde. Badet er innredet med baderomsinnredning som har heltre benkeplate og to skuffer. Det er toppmontert servant med ettgreps blandebatteri. Over innredningen er det speil med belysning. Dusjsonen har buede, innfelte dusjvegger. Vegghengt toalett. Veggmontert høyskap for ekstra oppbevaring.

- Underetasje - Hybeldel -
Entré:
Egen inngang til hybel på siden av eiendommen, skjermet fra hoveddelens uteplasser. Entré har god plass til garderobeskap, samt plass til å henge opp jakker og sette fra seg sko. Lyse flater, fliser på gulv.

Stue/kjøkken:
Lys og fin stue/kjøkken i åpen løsning. Plass til sofagruppe, bord evt. seng. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, og benkeplaten i laminat med topplist. Nedfelt metallvask med ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplate og overskap er det fliser på veggen. Av hvitevarer finnes det kombiskap og stekeplate. Det er kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Lyse malte flater, parkett på gulv.

Bad:
Lyst og pent bad, pusset opp i 2008. Veggene er kledd med 20x20 cm fliser. På gulvet er det 30x60 cm fliser, med mindre fliser i dusjhjørnet for å sikre tilstrekkelig fall. Varmekabler i gulv. Himlingen er malt. Det er taklampe som fungerer som rommets lyskilde. Badet er innredet med nedfelt servant i baderomsinnredning med fire skuffer, speil over servanten og ettgreps blandebatteri. Det er montert belysning over speilet. Dusjhjørnet har buet utforming med innfelte dusjvegger og utenpåliggende rørføringer. Badet har opplegg for vaskemaskin.




















HVERDAGSMAT


SAMSUNG
SAMSUNG
HVEDEAGSMAT









































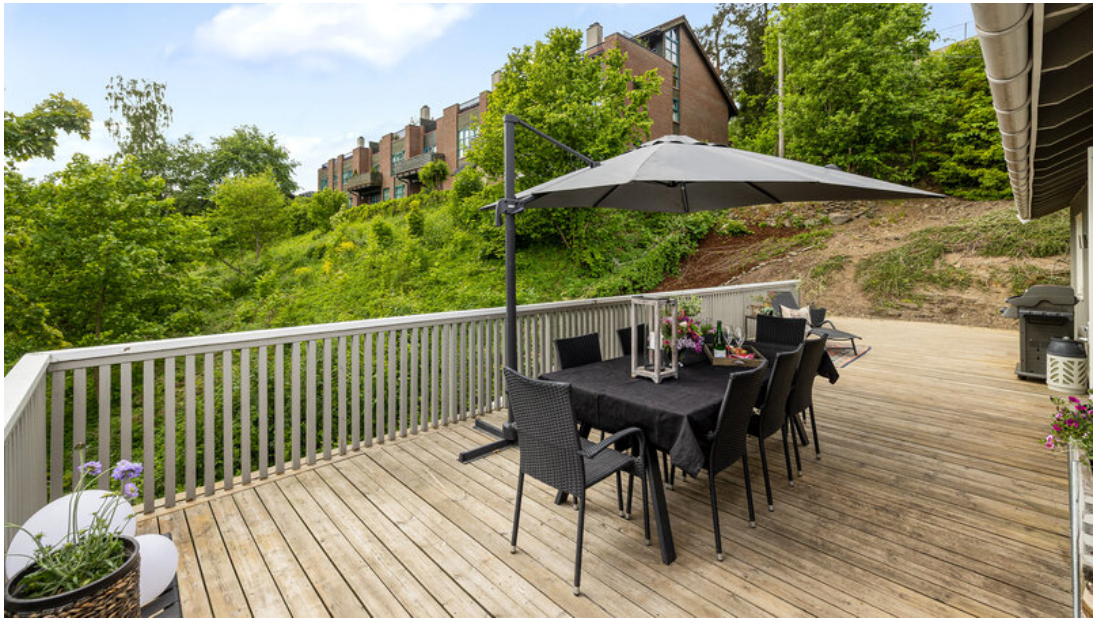




























Ditt nye nabolag!

Eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet, i et rolig, barnevennlig og veletablert område. Her bor man sentralt, med kort vei til T-bane (8 min. gange unna) og buss i retning Sandvika og Bekkestua (8 min. gange unna), matbutikk og flere spisesteder (med take-away) (6 min. unna.), marka og flere treningssentre, samtidig som man befinner seg i naturskjønne og fredelige omgivelser. I tillegg er det flere gode barnehager i området og trygg skolevei til Haslum skole. Et drømmested for en barnefamilie, men også for de med ungdom/ større barn.

Aktivitet og fritid:
Området byr på et godt utvalg av fritidsaktiviteter for både store og små. Det er kort vei til Bærums- og Vestmarka, som byr på milevis med skiløyper om vinteren og flotte tur- og sykkelveier om sommeren. Vinterstid er det også oppkjørte skiløyper på Haga golfbane og på Sauejordet. Kolsåstoppen og Dælivann byr på fine turstier. Videre har man fra Sandvika sentrum nærhet til idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid. Fra Høvik har man også tilgang til flotte turmuligheter langs fjorden, samt badestrender. Det er også et bredt utvalg fritidsaktiviteter i nærheten, med bl.a. Nadderud idrettspark, Haslum kunstregressbane, Gjønneshallen, samt skøytebaner og fotballbaner, svømmehall, ridesentre, golfbaner m.m. Det er flere treningssentre i området, bl.a. SATS på Bekkestua og i Sandvika, samt Gnist i Durudveien.

Servicetilbud:
Kort gangavstand til Extra Haslum i Kirkeveien (10 min. gange unna). For øvrig er det kort vei til Coop Prix Løkeberg og Rema 1000 Gjettum. Det er i tillegg gangavstand til innholdsrik frukt- og grøntbutikk (søndagsåpen) på Haslum, samt til både Bekkestua senter og Sandvika sentrum. Bekkestua sentrum er i stadig vekst, og her finnes en rekke flotte forretninger, samt matbutikker, vinmonopol, legesenter, tannlege, treningssenter m.m. I Sandvika finner man bl.a. Sandvika Storsenter, som kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver smak, samt alle tenkelige servicefunksjoner. Det er døgnåpen bensinstasjon/Deli de Luca i krysset Kirkeveien/Bærumsveien, der man også kan få tak i det mest nødvendige.



Skoler og barnehager:
Fra boligen er det kort vei til både skoler og barnehager. Boligen sokner til Haslum barneskole og Bekkestua ungdomsskole. I tillegg er det flere gode barnehager i området og trygg skolevei til Haslum skole. Av barnehager i umiddelbar nærhet finner man Rugekassen Familiebarnehage i Tveterveien 49, og Tveterjordet FUS barnehage i Tveterveien 30. Det er også flere videregående skoler i nærheten, bl.a. Nadderud vgs, samt Oslo International School.

Offentlig kommunikasjon:
Nærmeste T-bane stasjon (sone 1), Haslum stasjon, ligger ca. 8 min. gange fra boligen. T-banen bruker ca. 19 min til Majorstuen. Det er også kort vei til bussholdeplass "Østenåsveien" (ca. 8 min. gange), med avganger mot bl.a. Bekkestua og Sandvika. Sandvika regnes for øvrig som et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med både buss, tog og flytog. På Bekkestua er det overganger til de fleste bussruter i Bærum, samt flybuss, trikk og T-bane.

Tveterveien 39B

Nabolaget Haslum øst/Tveterveien - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Haslum skole (1-7 kl.)	473 elever, 22 klasser	24 min / 1.7 km
Løkeberg skole (1-7 kl.)	505 elever, 22 klasser	25 min / 1.8 km
Høvik skole (1-7 kl.)	504 elever, 23 klasser	5 min / 2.4 km
Ramstad skole (8-10 kl.)	549 elever, 37 klasser	5 min / 2.2 km
Gjettum skole (8-10 kl.)	328 elever, 22 klasser	5 min / 2.7 km
Nadderud videregående skole	460 elever	22 min / 1.6 km
Oslo International School	90 elever	7 min / 3.2 km

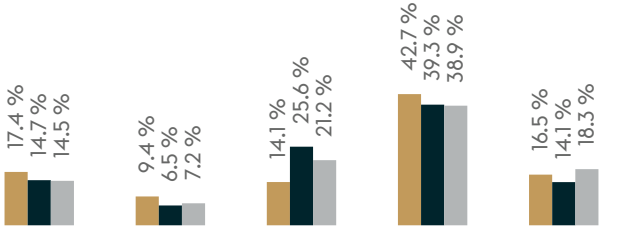
Offentlig transport

Østenåsveien	Linje 211, 220	7 min / 0.5 km
Haslum	Linje 1, 2, 3, 5	11 min / 0.8 km
Blommenholm stasjon	Linje L1	5 min / 2.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min / 14.5 km
Oslo Gardermoen		51 min

Barnehager

Tveterjordet Fus barnehage (1-...	78 barn	15 min / 1.1 km
Haslum barnehage Avd Nedre Has...	29 barn	15 min / 1.1 km
Haslum barnehage Avd Øvre Hasl...	56 barn	16 min / 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haslum øst/Tveterveien	1 621	608
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Haslum idrettsanlegg	16 min
Tveterjordet balløkke	16 min
Friskis & Svettis	24 min
Gnist Gjettum	26 min

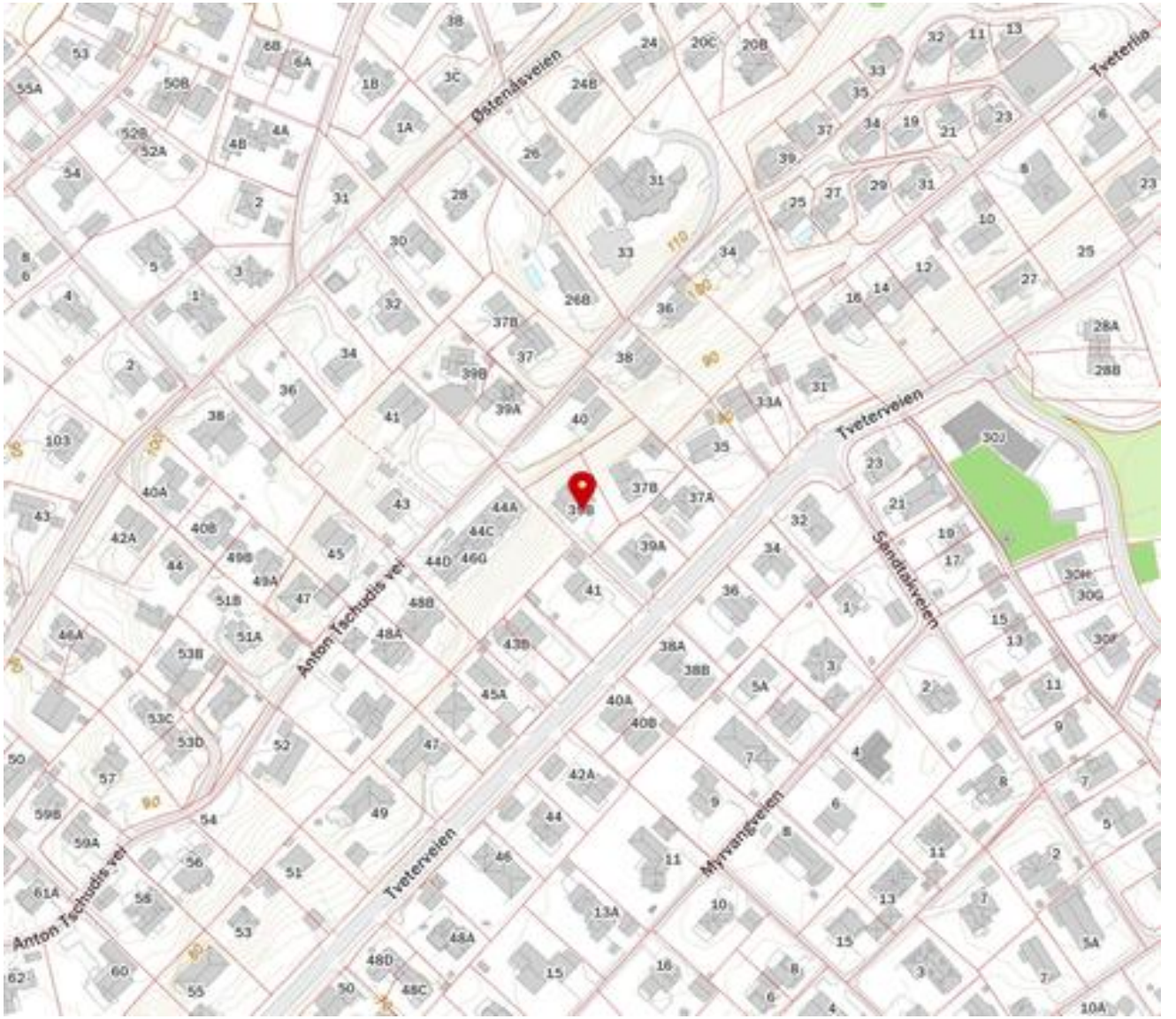
«Et fint nabolag sentralt i Bærum, kort vei til byer som Oslo og Sandvika. Vennlig strøk. :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



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 2024

Informasjon

Tveterveien 39B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0135/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Tveterveien 39B, 1344 HASLUM
Gnr 1, bnr 995 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Tove Mette Randgård Kvarsvik
Ole-Jørgen Kvarsvik

Kjøpesum og omkostninger
12 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
312 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
313 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
333 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 813 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 833 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1999

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 182 kvm
BRA-e: 42 kvm
Totalt BRA: 224 kvm
TBA: 70 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 84 kvm. Entré, Gang, Trapperom, Soverom, Bad/vaskerom, Badstue, Bad separat enhet, Entré separat enhet, Stue/kjøkken separat enhet.
BRA-e: 42 kvm. Garasje, bod

Total BRA: 126 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Kjøkken, Stue / Spisestue
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 70 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 8 kvm. Loft
Total BRA: 8 kvm.

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Garasje og bod er ført opp som BRA-e. Ekstern enhet er inkludert i BRA, da denne har inngang til enheten.

Ikke målbare arealer:
På loft er det målt 8 kvm målbart areal, resten er areal med lav takhøyde (27 kvm ALH)

Parkering

Parkering til én bil i garasje. Garasjen har støpt dekke med fall i riktig retning, betongvegger innvendig og himling av betongelementer. Det er montert automatisk garasjeåpner, og det finnes et vindu ut mot hagen som gir naturlig lys. Garasjen er romslig, har naturlig ventilasjon og er utstyrt med lys og elektriske installasjoner. Elbillader er installert i nyere tid.

Ellers god plass til å parkere flere biler på gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: VVS ved Tord Haugli. Baderom og badstu i hoveddelen. Juni 2008.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS ved Tord Haugli. Baderom og badstu i hoveddelen. Juni 2008.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Det ble ble bl.a lagt varmekabler og badstuovn i forbindelse med badefornyelsen. Det ble også innstallert
diverse lys og dimmere til disse.

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.?
Nei. Eventuell kommentar: Vi fikk satt inn dør til hybeldelen i 2008. Da ble inngangen fra hoveddelen lukket.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Det er tidvis fukt i tak på garasje. Det kan være fordi duken som ligger over går akkurat til kanten på terassegulvet. Ved regnvær kunne det komme inn fukt fra bakkeplan på garagens venstre side. Da vi fikk lagt asfalt duk i overgangen opphørte dette.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: Avtrekksviften på vaskerommet fungerer ikke. Dampfunksjonen på den ene stekeovnen fungerer ikke

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

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Det ble utarbeidet tilstandsrapport i forbindelse med salget nå våren 2025

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 ble utarbeidet tilstandsrapport i forbindelse med salget nå våren 2025

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

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

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:

Bygningen er fundamentert med betong til faste masser/fjell. Grunnmuren er i betong og antas å være forankret til fjell. Dreneringen rundt boligen er fra 1999. Tomten er opparbeidet i flere nivåer og boligen er oppført på en liten høyde i terrenget. Rundt eiendommen finnes enkelte forstøtningsmurer av betong. Ifølge NGIs og NVEs kartgrunnlag er det moderat til lav risiko for radon, og området vurderes å ha liten fare for ras og flom. Boligen har saltakskonstruksjon tekket med betongtakstein, antatt fra byggeåret. Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen. Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med stående panel samt pusset grunnmur Etasjeskillerne er av trebjelkelag. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Bygningen har en malt hovedytterdør med vindusfelt og Yale dørlåssystem. Det er to malte balkongdører i tre med tolags isolerglass. Til den eksterne enheten er det montert en malt branndør av type B30.

Takstmanns vurdering ved TG2:
TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Radon:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tiltak: Gjennomføre radonmålinger.

Innvendige trapper:
Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Tiltak: Anbefales å lage mindre åpninger.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Tilstandsgrad 2 settes, da trappen mangler håndløper på én side, samt at avstande mellom trinn er +10cm. Tiltak. Montere håndløper.

Varmtvannstank:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater > Gulv:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).Tilstandsgrad 2 er satt da det er avdekket bom under enkelte fliser, samt noe utilstrekkelig fall mot sluk. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må
tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Våtrom > Underetasje > Bad separat enhet > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fall på baderomsgulvet. Tilstandsgrad 2 settes fordi det er avdekket bom under enkelte fliser. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Våtrom > Underetasje > Bad separat enhet > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert. Badet er fra før 2010, og både membran og tettesjikt er dermed over 15 år

gamle. Det er også observert en avkuttet jordingsledning i sluket. På bakgrunn av alder på tettesjiktet og den elektriske avviket settes tilstandsgrad 2. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > Underetasje > Bad separat enhet > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon. Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger:
- Komfyr med dampfunksjon
- Mikrobølgeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Fryseskap
- Kjøleskap

Ingen øvrige hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Boligen har en hybel som er etablert som en selvstendig boenhet, uten intern tilgang. Det er ikke søkt om etablering av en selvstendig boenhet, så det må etableres intern tilgang fra hoveddel til hybel/leilighet for at utleie skal være godkjent. Arealet er for øvrig godkjent som rom for varig opphold. (stue, bad)

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje

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:
- Peis i stuen
- Varmekabler på bad
- Panelovner

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. 20 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 482,-pr. 2024

Fakturert beløp i 2024:
Avløp kr 8 190,00,-
Feiing kr 339,00,-
Renovasjon kr 4 338,60,-
Vann kr 6 615,00,-

Sum kr 19 482,60,-

Stipulert for 2025:
Standard renovasjonsgebyr kr 5 384,19,-
Vann etter areal kr 7 604,10,-
Avløp etter areal kr 8 887,20,-
Feiing kr 521,-

Sum kr 22 396,49,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 10 800,- pr år.
- Kabel-tv/internett etter egen avtale.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 636 988,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 195 697,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 822 kvm (Eiertomt)
Høyt og fritt beliggende eiendom. Eiendommen har en flott oppkjørsel med god plass til parkering, i tillegg til garasje. Utendørs finnes også en stor og solrik veranda med gode uteoppholdsarealer, samt gressplen og beplanting.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt på fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 12.05.1999. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

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

Rommet som i dag benyttes som bad i underetasje, er oppført som bod i originale byggetegninger. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som bad må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område med er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen fra 2023. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

- Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
- Plantype Kommuneplanens arealdel
- Status Endelig vedtatt arealplan
- Ikrafttredelse 21.06.2023
- Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
- Delarealer Delareal 822 m²
- Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/1/995:
17.02.1998 - Dokumentnr: 4417 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:1 Bnr:64

01.01.2020 - Dokumentnr: 666868 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:1 Bnr:995

01.01.2024 - Dokumentnr: 44100 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:1 Bnr:995

17.02.1998 - Dokumentnr: 4418 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:1 Bnr:718
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 93 750,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 27 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 38 500,-

Samlet skal selger betale kr. 201 940,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 27. mai 2025

Megler

Camilla Ringnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98492063

Megler 2

Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Tveterveien 39B

Tilstandsrapport

Enebolig
Tveterveien 39 B, 1344 HASLUM
BÆRUM kommune
gnr. 1, bnr. 995

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 03.04.2025 **Rapportdato:** 12.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1305 **Referansenummer:** OQ9772

Autorisert foretak: EK Takst AS

Vår ref:

EK TAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Norsk takst Mesterbrev EK TAKST

Tveterveien 39 B, 1344 HASLUM
Gnr 1 - Bnr 995
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Tveterveien 39 B, 1344 HASLUM
Gnr 1 - Bnr 995
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

I Tveterveien 39A på Haslum finner du denne praktiske og innholdsrike boligen, oppført av Hedalm Anebyhus AS. Boligen går over to plan samt loft, og består av en hoveddel og en separat utleieenhet.

Eiendommen har en flott oppkjørsel med god plass til parkering, i tillegg til garasje. Utendørs finnes også en stor og solrik veranda med gode uteoppholdsarealer.

I underetasjen er det to separate boenheter – én hoveddel og én utleiedel.
Utleiedelen består av entré, bad og en åpen løsning mellom stue og kjøkken.
Hoveddelen inneholder entré/gang, ett soverom og et romslig baderom med tilhørende vaskerom, badstue og boblebad.

Fra trapperommet går det trapp opp til boligens første etasje, hvor det er ytterligere to soverom, et bad, samt et kjøkken med delvis åpen løsning mot spisestue og stue. Fra stuen er det utgang til en stor veranda med gode solforhold.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje og har et nyere kjøkken.
En flott og funksjonell bolig med mange muligheter

Enebolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltakskonstruksjon tekket med betongtakstein, antatt fra byggeåret.
Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen.
Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med stående panel samt pusset grunnmur
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Bygningen har en malt hovedytterdør med vindusfelt og Yale dørlåssystem.
Det er to malte balkongdører i tre med tolags isolerglass.
Til den eksterne enheten er det montert en malt branndør av type B30.
I boligens første etasje er det en stor og solrik sørøstvendt veranda.
Det er utgang til verandaen både fra stue og kjøkken.
Boligen har en støpt garasje med terrasse over.
Bak garasjen ligger en utvendig bod med støpt gulv og støpte betongvegger.

INNVENDIG Gå til side

I første etasje er det parkett på alle gulvflater, med unntak av badet som har fliser. Veggene består av malt panel og slette, malte flater, mens badet har flislagte vegger. Himlingene er i malt trepanel, og badet har nedforet tak med innfelte spotter.
I andre etasje har alle gulvflater, med unntak av badet, 2-stavs parkett. Veggene har malt trepanel og slette, malte flater i øvrige rom, og badet har flislagte vegger. Himlingene er i malt trepanel, og badet har nedforet tak med innfelte spotter.
Underetasjen – hoveddel har fliser med varmekabler i entréen, 3-stavs parkett i øvrige rom, og flislagte gulv på bad og i badstue. Veggene på bad og i badstue er flislagte, mens øvrige vegger har malte panelplater. Himlingene er slette og malte, med unntak av soverommet som har himlingsplater. Belysningen består av taklamper og spotter.
Underetasjen – ekstern enhet har fliser i entré og bad, samt 3-stavs parkett i stue, kjøkken og soverom. Badet har flislagte vegger, mens øvrige vegger er kledd med malt trepanel, med enkelte partier i synlig mur. Himlingene består av malte himlingsplater i alle rom, og belysningen er en kombinasjon av spotter og taklamper, i tillegg til naturlig lysinnslipp fra vinduer.
Boligen har innvendige, malte fyllingsdører, samt en glassdør mellom entré og gang.
Trappeløpet mellom etasjene består av en malt tretrapp, og fra 2. etasje er det adkomst til loft via en Pockets loftstrapp.
Etasjeskillerne er av trebjelkelag.
Boligen har en dobbel elementpipe med sotluker plassert i kjelleren, og pipen er beslått med blikk over tak. I underetasjen er det installert en vedovn fra Dovre.

VÅTROM Gå til side

Se tilstandsrapport for detaljer rundt de ulike våtrommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken ekstern enhet.
Kjøkkenet har profilerte fronter og 2-stavs parkett på gulvet.
Benkeplaten er i laminat med topplist, og det er nedfelt metallvask med ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplate og overskap er det fliser på veggen.
Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.

Kjøkken hoveddel:
Kjøkkenet er fra 2016 og levert av produsenten Kvik. Det har 2-stavs parkett på gulvet, slette malte vegger og slett, malt himling med integrert belysning.
Innredningen består av slette, malte fronter og en helstøpt benkeplate i kompositttstein med nedfelt servant, sømløst integrert i benkeplaten. Vasken har ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplate og overskap er veggflatene slette og malte.
Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt, med god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene gir rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og innbydende romfølelse.
Det er montert ventilator med avtrekk direkte ut av bygget.
For ytterligere detaljer og tekniske vurderinger, se tilstandsrapport.

SPESIALROM Gå til side

Badstuen har fliser på gulvet og sluk. Innredningen er tradisjonell, med badstupanel på veggene og trebenker i treverk. Det er installert badstueovn, og ventilasjonen skjer via naturlig utlufting. Badstuen har glassdør med adkomst fra baderommet.
I badstuen er det installert en Hanko badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har rør i rør til alle rom.
Det er avløpsrør og vannrør i plast i vaskerommet. Rommet har to inspeksjonsluker med tilgang til stakeluke.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen skjer via veggmonterte lufteventiler og ventiler plassert i overkant av enkelte vinduer.
På vaskerommet finner du en OSO varmtvannstank på 300 liter.
Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på bad, samt elektriske panelovner plassert i ulike rom i leiligheten
På vaskerommet er det montert en Flexit sentralstøvsuger, med røropplegg som fører opp til etasjene i boligen.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 63 ampere
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betong til faste masser/fjell.
Grunnmuren er i betong og antas å være forankret til fjell.
Dreneringen rundt boligen er fra 1999.
Tomten er opparbeidet i flere nivåer og boligen er oppført på en liten høyde i terrenget. Rundt eiendommen finnes enkelte forstøtningsmurer av betong.
Ifølge NGIs og NVEs kartgrunnlag er det moderat til lav risiko for radon, og området vurderes å ha liten fare for ras og flom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

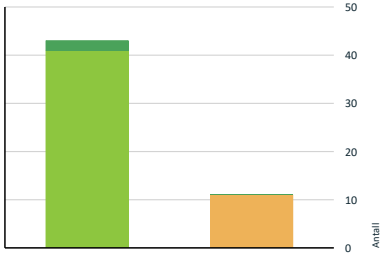
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tveterveien 39 B, 1344 HASLUM
Gnr 1 - Bnr 995
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad separat enhet > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad separat enhet > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad separat enhet > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side

Tveterveien 39 B, 1344 HASLUM
Gnr 1 - Bnr 995
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1999

Standard
Boligen ligger i skrånende terreng og strekker seg over to plan, med en storslått utsikt og en romslig, solrik veranda som gir gode uteoppholdsarealer.
I underetasjen finner vi to separate boenheter – én hoveddel og én utleiedel.
Utleiedelen inneholder entré, bad, samt en åpen løsning mellom stue og kjøkken.
Hoveddelen består av entré/gang, ett soverom og et romslig baderom med tilhørende vaskerom, badstue og boblebad.
Fra trapperommet går det trapp opp til husets første etasje, hvor man finner ytterligere to soverom, et bad, samt kjøkken med delvis åpen løsning mot spisestue og stue. Fra stuen er det utgang til en stor veranda med gode solforhold.
Boligen har godt med lagringsplass, blant annet lagringsloft, utvendig bod og en tilhørende garasje.
Boligen holder gjennomgående normal god standard.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 **Taktekking**

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

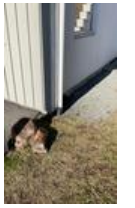
Boligen har saltakskonstruksjon tekket med betongtakstein, antatt fra byggeåret.





TG 1 **Nedløp og beslag**

Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen.



TG 1 **Veggkonstruksjon**

Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med stående panel samt pusset grunnmur. Enkelt bord er sjekket med protimeter med pigger for å eventuelt avdekke fukt i treverket. Ingen fuktighet ble oppdaget på tidspunktet for befaringen.

Tilstandsrapport





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er adkomst til loftet via loftstige. Loftet er delvis kledd med gulvdekke og har god ventilasjon. Det er utført enkelte stikkprøvekontroller av undertaket for fukt eller skader. Det ble ikke avdekket unormale fuktverdier på befarings-tidspunktet.





TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. enkelte vinduer ble sjekket for fukt og råte ved hjelp av protimer. Ingen avvik ble funnet. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.





TG 1 Dører

Bygningen har en malt hovedytterdør med vindusfelt og Yale dørlåssystem.
Det er to malte balkongdører i tre med tolags isolerglass, datert 2014.
Til den eksterne enheten er det montert en malt branndør av type B30.

Tveterveien 39 B, 1344 HASLUM
Gnr 1 - Bnr 995
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I boligens første etasje er det en stor og solrik sørøstvendt veranda. Terrassen har gulv av trykkimpregnert trevirke og rekkverk med spiler i tre. Det er utgang til verandaen både fra stue og kjøkken.



TG 1 Bod

Bak garasjen ligger en utvendig bod med støpt gulv og støpte betongvegger. Taket består av betongelementer. Boden er uisolert, men det er lagt opp strøm med stikkontakter, elektrisk vifte og takmontert lampe.

TG 1 Garasje

Boligen har en støpt garasje med terrasse over. Garasjen har støpt dekke med fall i riktig retning, betongvegger innvendig og himling av betongelementer. Det er montert automatisk garasjeåpner, og det finnes et vindu ut mot hagen som gir naturlig lys. Garasjen er romslig, har naturlig ventilasjon og er utstyrt med lys og elektriske installasjoner. Elbillader er installert i nyere tid.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

I boligens første etasje er det parkett på alle gulv, med unntak av badet som har fliser. Veggene består av malt panel, slette malte flater. det er fliser på badet. Himlingene er i malt trepanel, mens badet har nedforet tak med innfelte spotter.

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

TG 1 Overflater - 2.etg

I boligens andre etasje er det 2-stavs parkett på alle gulvflater, med unntak av badet som har fliser. Veggene består av malt trepanel og slette, malte flater i øvrige rom, mens badet har flislagte vegger. Himlingene er i malt trepanel, og badet har nedforet tak med innfelte spotter.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskillerne består av trebjelkelag.

Det er foretatt punktvise målinger med laser i to utvalgte rom i hver etasje for å avdekke eventuelle høydeforskjeller og skjevheter. Det tas forbehold om at mindre svanker eller bulninger kan forekomme uten å bli registrert, da ikke alle rom er kontrollert. Større avvik kan derfor ikke utelukkes.

Første etasje (1. etg.):
Kontrollerte rom: kjøkken og soverom.

Soverom: Det ble målt et avvik på 5 mm over en avstand på 2 meter, og totalt 6 mm gjennom hele rommet.

Stue i ekstern enhet: Det ble målt et avvik på 4 mm over 2 meter, og totalt 6 mm gjennom hele rommet.

I andre etasje er kjøkken og soverom kontrolert.

Soverom: Det ble målt et avvik på 5 mm over 2 meter, og totalt 5 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: Det ble målt et avvik på 4 mm over 2 meter, og totalt 6 mm gjennom hele rommet.

Alle målte avvik ligger innenfor toleransekravet i henhold til NS 3600, som tillater maksimalt 10 mm høydeforskjell over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.

TG 2 Radon

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er dobbel elementpipe med sotluker plassert i kjelleren, pipen er beslått med blikk over tak. I underetasjen er det installert en vedovn fra Dovre.





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen – hoveddel:
I entréen er det fliser med varmekabler. Øvrige rom har 3-stavs parkett, mens bad og badstue har flislagte gulv. På bad og i badstue er veggene kledd med fliser, mens øvrige vegger har malte panelplater. Himlingene er slette og malte, med unntak av soverommet som har himlingsplater. Belysningen består av taklamper og spotter.

Underetasjen – ekstern enhet:
Gulvflatene har fliser i entré og bad, samt 3-stavs parkett i stue, kjøkken og soverom. Badet har flislagte vegger, mens øvrige vegger er kledd med malt trepanel og enkelte partier med synlig mur. I taket er det malte himlingsplater i alle rom. Belysningen består av spotter og taklamper, i tillegg til naturlig lysinnslipp fra vinduer.

Hulltaking:
I underetasjen er det murvegger og våtrom med tettesjikt mot grunnen. På grunn av konstruksjonen er hulltaking ikke mulig i disse områdene. Det ble foretatt stikkprøvekontroll flere steder på grunnmur med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti at grunnmur er tør.



Tveterveien 39 B, 1344 HASLUM
Gnr 1 - Bnr 995
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp som leder mellom etasjene. Det er en Pockets loftstrapp fra 2 etg til loft.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstnadsgrad 2 settes, da trappen mangler håndløper på én side, samt at avstande mellom trinn er +10cm.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige, malte fyllingsdører, samt en glassdør mellom entré og gang. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og alminnelig slitasje i forhold til alder.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet ble pusset opp i 2008, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet. Vurderingen av badet er derfor basert på byggeteknisk forskrift gjeldende for perioden 1997–2010

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med 40 x 30 cm fliser, med innslag av natursteinfliser på enkelte partier. Himlingen er malt, og det er spotter som lyskilde.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke avdekket avvik ved kontrollen. Det tas imidlertid forbehold om at avvik kan forekomme, ettersom ikke alle fliser er kontrollert.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 30 x 60 cm fliser, med fliser i natursteinsutseende i dusjsonen. Badet er utstyrt med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 15 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad 2 er satt da det er avdekket bom under enkelte fliser, samt noe utilstrekkelig fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det ble ikke observert membran under klemringen. I vaskeromsdelen er det sluk med synlig membranduk under klemringen. Det plastbaserte tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet baserer seg dermed utelukkende på alder (forventet levetid) og visuelle observasjoner.

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

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

Tilstandsrapport

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





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet med tilhørende vaskeromsdel har funksjonell og moderne innredning. badet har nedfelt servant med underskap bestående av to skuffer, samt ettgreps blandebatteri. Det er montert speil med belysning over servant.

Badet er utstyrt med både badekar og en dusjnisje med regnfallsdusj og håndholdt dusj. Det er også adkomst til badstue fra baderommet.

I vaskeromsdelen finnes opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt en utslagsvask i metall montert på vegg. Her er også sentralstøvsugerens enhet plassert. Badet har vegghengt toalett

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Drenering fra innebygget sisterne var ikke et krav da badet ble bygget. Men er vudert iht NS3600 og gir derfor TG 2. Utbedring anbefales forøvrig. Manglende drensåpning kan gjøre at eventuell lekkasje i sisterne ikke oppdages i tide.

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

På vaskerommet er det installert en elektrisk vifte for avtrekk. I dusjområdet på badet er det naturlig ventilasjon via ventil i taket. Tilluft til rommet kommer gjennom en luftespalte under døren





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

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



Tveterveien 39 B, 1344 HASLUM
Gnr 1 - Bnr 995
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD SEPARAT ENHET

Generell

Badet ble pusset opp i 2008, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet. Vurderingen av badet er derfor basert på byggeteknisk forskrift gjeldende for perioden 1997–2010

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier





UNDERETASJE > BAD SEPARAT ENHET

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene er kledd med 20 x 20 cm fliser, og himlingen består av malte himlingsplater. Det er taklampe som fungerer som rommets lyskilde.

Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke avdekket noen avvik ved kontrollen. Det tas likevel forbehold om at det kan forekomme skjulte feil, da ikke alle fliser er kontrollert.

UNDERETASJE > BAD SEPARAT ENHET

TG 2 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt 30 x 60 cm fliser, med mindre fliser i dusjhjørnet for å sikre tilstrekkelig fall. Det er installert varmekabler i gulvet. Det ble målt en høydeforskjell på 15 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til gjeldende forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble registrert ved kontrollen. Det tas imidlertid forbehold om at skjulte avvik kan forekomme, ettersom ikke alle fliser er kontrollert

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fall på baderomsgulvet. Tilstandsgrad 2 settes fordi det er avdekket bom under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



UNDERETASJE > BAD SEPARAT ENHET

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert. Badet er fra før 2010, og både membran og tettesjikt er dermed over 15 år gamle. Det er også observert en avkuttet jordingsledning i sluket. På bakgrunn av alder på tettesjiktet og den elektriske avviket settes tilstandsgrad 2

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

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD SEPARAT ENHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med nedfelt servant i baderomsinnredning med fire skuffer, speil over servanten og ettgreps blandebatteri. Det er montert belysning over speilet. Dusjhjørnet har buet utforming med innfelte dusjvegger og utenpåliggende rørføringer.

Badet har opplegg for vaskemaskin. Belysningen består av taklampe og overskap med integrert lys.

UNDERETASJE > BAD SEPARAT ENHET

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilasjon via ventil i taket, samt tilluft gjennom en 10 mm luftespalte under døren.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

UNDERETASJE > BAD SEPARAT ENHET

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har vegger av mur og grunnmur, samt vegger mot våtrom i nabodel. På grunn av konstruksjonens oppbygning er det ikke mulig å foreta hulltaking for fuktsøk i veggene. Det ble gjennomført stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator på tilgjengelige overflater. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Det presiseres at målingene kun gir en indikasjon og ikke kan anses som en garanti for fuktfri konstruksjon. Det er ikke foretatt målinger i gulv.





1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med 20 x 20 cm fliser, og himlingen er malt. Belysningen består av dimbare spotter i taket. Badet har vindu som gir naturlig lys og ventilasjon.

Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke avdekket noen avvik ved kontrollen. Det tas likevel forbehold om at skjulte feil kan forekomme, ettersom ikke alle fliser er kontrollert.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser, og det er installert varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til gjeldende forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke registrert avvik ved kontrollen

Tveterveien 39 B, 1344 HASLUM
Gnr 1 - Bnr 995
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

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

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



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med baderomsinnredning som har heltre benkeplate og to skuffer. Det er toppmontert servant med ettgreps blandebatteri. Over innredningen er det et innfliset speil med belysning. Dusjsonen har buede, innfelte dusjvegger. Videre finnes veggmontert toalett og et veggmontert høyskap for ekstra oppbevaring

Vurdering av avvik:

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

Drenering fra innebygget sisterne var ikke et krav da badet ble bygget. Men er vudert iht NS3600 og gir derfor TG 2. Utbedring anbefales forøvrig. Manglende drensåpning kan gjøre at eventuell lekkasje i sisterne ikke oppdages i tide.

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

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren og i vindu. drt er også lufteventil i tak



1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soveromsvegg bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN SEPERAT ENHET

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har profilerte fronter og 2-stavs parkett på gulvet. Benkeplaten er i laminat med topplist, og det er nedfelt metallvask med ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplate og overskap er det fliser på veggen.

Av hvitevarer finnes det kombiskap og stekeplate.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN SEPERAT ENHET

TG 1 **Avtrekk**

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er fra 2016 og levert fra produsent Kvik. Det har parkett på gulvet og slette, malte vegger. Himlingen er slett og malt, med integrert belysning som lyskilde.

Innredningen består av malte, slette fronter og benkeplate i helstøpt kompositttstein. Vasken er nedfelt og i helhet støpt med benkeplaten, og har ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplate og overskap er det malte, slette veggflater.

Kjøkkenet er moderne og har god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene gir godt lysinnslipp og skaper en lys og trivelig atmosfære.

Kjøkkenet har i dag følgende hvitevarer:

Komfyr med dampfunksjon fra Samsung
Mikrobølgeovn fra Samsung
Induksjonstopp fra Witt
Oppvaskmaskin
Høyskap med fryseskap fra Electrolux (noen skuffer er defekte)
Høyskap med kjøleskap fra Electrolux
Avtrekksvifte med avtrekk ut av bygget

Det anbefales ettermontering av Waterguard eller tilsvarende system for automatisk stenging av vanntilførselen ved eventuell vannlekkasje. Dette var ikke et krav ved kjøkkenets oppføringstidspunkt.





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk direkte ut av bygget. Det er utført en enkel funksjonstest av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og testen viste at avtrekket fungerer tilfredsstillende. Det er i tillegg en lufteventil i vinduet som sikrer tilførsel av frisk luft

Tveterveien 39 B, 1344 HASLUM
Gnr 1 - Bnr 995
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

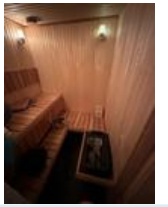
Tilstandsrapport

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Badstuen har fliser på gulvet og sluk. Innredningen er tradisjonell, med badstupanel på veggene og trebenker i treverk. Det er installert badstueovn, og ventilasjonen skjer via naturlig utlufting. Badstuen har glassdør med adkomst fra baderommet.



UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 **Teknisk anlegg**

I badstuen er det installert en Hanko badstueovn fra Finland. Ovnen er ikke funksjonstestet, men ifølge eier fungerer den som den skal



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Leiligheten har rør i rør til alle rom, med stoppekraner under vasken på kjøkkenet. Stoppekranen på kjøkkenet er funksjonstestet og fungerer som den skal. Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom.



TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør og vannrør i plast i vaskerommet. Rommet har to inspeksjonsluker med tilgang til stakeluke.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er trukket opp ventilasjonskanaler og installert en styringsenhet plassert på loftet, men denne er ikke i bruk og er ikke funksjonstestet. Tilluft til boligen skjer via veggmonterte lufteventiler og ventiler plassert i overkant av enkelte vinduer.

TG 1 **Varmtvannstank**

På vaskerommet finner du en OSO varmtvannstank på 300 liter fra 2024

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 **Oppvarming**

Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på bad, samt elektriske panelovner plassert i ulike rom i leiligheten

TG 1 **Sentralstøvsuger**

På vaskerommet er det montert en Flexit sentralstøvsuger, med røropplegg som fører opp til etasjene i boligen. Anlegget er ikke funksjonstestet

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 63 ampere. Det er observert enkelte koblingsbokser og løse ledninger rundt om i boligen som bør sikres og ettergås av kvalifisert elektrofaglig personell

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1999

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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





Tveterveien 39 B, 1344 HASLUM
Gnr 1 - Bnr 995
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 0 Brannteknikse forhold

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

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

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1999. Det er observert dreneringspapp rundt store deler av huset. Terrenget har naturlig fall bort fra bygningen, noe som er gunstig med tanke på avrenning og redusert fuktbelastning mot grunnmuren



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast fjell.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er enkelte forstøtningsmurer av betong rundt boligen.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er planert over flere nivåer og boligen er oppført på en liten høyde. Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare.





Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme.

Tveterveien 39 B, 1344 HASLUM
Gnr 1 - Bnr 995
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

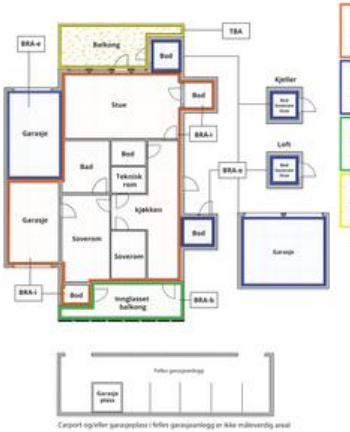
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	84	42		126			126
1.Etasje	90			90	70		90
Loft	8			8		27	35
SUM	**182**	**42**			**70**	**27**	**251**
SUM BRA	**224**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Gang, Trapperom, Soverom, Bad/vaskerom, Badstue, Bad separat enhet, Entré seperat enhet, Stue/kjøkken seperat enhet	Garasje, Bod	
1.Etasje	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Kjøkken, Stue / Spisestue		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

På loft er det målt 8 kvm målbart areal, rsten er areal med lav takhøyde,
Garasje og bod Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
er ført opp som BRA-e. Ekstern enhet er inkludert i BRA, da denne har inngang til enheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	174	50

Tveterveien 39 B, 1344 HASLUM
Gnr 1 - Bnr 995
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	1	995		0	822.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tveterveien 39 B

Hjemmelshaver

Kvarsvik Ole-Jørgen, Kvarsvik Tove Mette Randgård

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og svært barnevennlig boligområdet på Haslum. Fra boligen er det gangavstand til flere barnehager, Haslum barneskole, Bekkestua ungdomsskole og Nadderud videregående skole. Oslo International School har også beliggenhet i nærheten.

Nærmeste daglivare er Coop Extra, og det er kort vei til Bekkestua senter som byr på stor utvalg av butikker og spisesteder. Her ligger det også et av Norges største biblioteker. Bussholdeplass og T-banestasjon ligger også en kort avstand unna. Herfra går hyppige avganger mot Sandvika, Bærums Verk, Kolsås og Oslo. Det går også buss til Oslo lufthavn fra Bekkestua bussterminal.

Den flotte beliggenheten med kort avstand til en rekke fritidstilbud passer perfekt for en aktiv familie. Det er kort vei til lekeplass, Nadderud stadion med friidrett- og fotballanlegg, samt svømmehall. Eiksmarka Tennisklubb er et populært sted å dra til for tennisinteresserte. Golf kan spilles på Grini og Haga. Kort vei til Bærumsmarka gir anledning til å flotte tur- og aktivitetsmuligheter sommer som vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Avkjøring til Tveterveien fra Kirkeveien eller fra Gml. Ringeriksvei. Boligen ligger på venstre side. Oppkjørsel til boligen med god parkering rundt huset.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Selveiet tomt på 822 kvm, beliggende i et relativt skrånende terreng. Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, asfaltlagte partier, beplantning, forstøtningsmurer og treterrasser. Arealopplysningene er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 800 000	2008

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ta kontakt megler for informasjon om forsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	
2	23.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tveterveien 39 B, 1344 HASLUM
Gnr 1 - Bnr 995
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tveterveien 39 B, 1344 HASLUM
Gnr 1 - Bnr 995
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OQ9772

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kvarsvik, Ole-Jørgen	9578-5999-4-1265149	2025-05-25 12:39:27
Kvarsvik, Tove M Randgård	9578-5999-4-1424672	2025-05-27 17:28:11

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
25. mai 2025

Oppdragsnummer
56-0135/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tveterveien 39B, 1344 HASLUM

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Ole-Jørgen Kvarsvik, Tove Mette Randgård Kvarsvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. mai 2008

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: 1080036
Forsikret i: Watercircles

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: VVS ved Tord Haugli. Baderom og badstu i hoveddelen. Juni 2008.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS ved Tord Haugli. Baderom og badstu i hoveddelen. Juni 2008.

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

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?
Nei

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

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

Eventuell kommentar: Det ble ble bl.a lagt varmekabler og badstuovn i forbindelse med badefornyelsen. Det ble også innstallert diverse lys og dimmere til disse.

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

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.?
Nei

Eventuell kommentar: Vi fikk satt inn dør til hybeldelen i 2008. Da ble inngangen fra hoveddelen lukket.

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?
Nei

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

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

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

Beskriv: Det er tidvis fukt i tak på garasje. Det kan være fordi duken som ligger over går akkurat til kanten på terassegulvet. Ved regnvær kunne det komme inn fukt fra bakkeplan på garagens venstre side. Da vi fikk lagt asfalt duk i overgangen opphørte dette.

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

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

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?
Ja

Beskriv: Avtrekksviften på vaskerommet fungerer ikke. Dampfunksjonen på den ene stekeovnen fungerer ikke.

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?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det ble utarbeidet tilstandsrapport i forbindelse med salget nå våren 2025

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 ble utarbeidet tilstandsrapport i forbindelse med salget nå våren 2025

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: 56-0135/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kvarsvik, Tove M Randgård	**2025-05-27**	**Kvarsvik, Ole-Jørgen**	**2025-05-25**

Identifikasjon

bankID Kvarsvik, Tove M Randgård

Identifikasjon

bankID Kvarsvik, Ole-Jørgen

SIGNICAT

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 995	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Tveterveien 39 B, gatenr 1298 1344 Haslum	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1205 10	Haslum 05 Løkeberg
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060401 801	Haslum Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	11.02.1998	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	822,1 kvm	**Skyld:**			
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
Annen forretningstype	Forretning:	05.05.2025	Avgiver	3201/1/995	0,0
	Matrikkelført:	05.05.2025			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/1/995	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/1/995	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.02.1998	Avgiver	3201/1/64	-823,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/1/995	823,0
Annen forretningstype	Forretning:	20.02.1970	Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	26.03.2024	Berørt	3201/1/4	0,0
			Berørt	3201/1/10	0,0
			Berørt	3201/1/24	0,0
			Berørt	3201/1/27	0,0
			Berørt	3201/1/28	0,0
			Berørt	3201/1/34	0,0
			Berørt	3201/1/39	0,0
			Berørt	3201/1/40	0,0
			Berørt	3201/1/43	0,0
			Berørt	3201/1/44	0,0
			Berørt	3201/1/45	0,0
			Berørt	3201/1/50	0,0
			Berørt	3201/1/51	0,0
			Berørt	3201/1/59	0,0
			Berørt	3201/1/60	0,0
			Berørt	3201/1/61	0,0
			Berørt	3201/1/62	0,0
			Berørt	3201/1/63	0,0
			Berørt	3201/1/64	0,0
			Berørt	3201/1/67	0,0
			Berørt	3201/1/68	0,0
			Berørt	3201/1/75	0,0
			Berørt	3201/1/76	0,0
			Berørt	3201/1/77	0,0
			Berørt	3201/1/78	0,0
			Berørt	3201/1/79	0,0
			Berørt	3201/1/80	0,0
			Berørt	3201/1/85	0,0
			Berørt	3201/1/86	0,0
			Berørt	3201/1/89	0,0
			Berørt	3201/1/95	0,0
			Berørt	3201/1/97	0,0
			Berørt	3201/1/100	0,0
			Berørt	3201/1/101	0,0
			Berørt	3201/1/103	0,0
			Berørt	3201/1/104	0,0
			Berørt	3201/1/105	0,0
			Berørt	3201/1/108	0,0
			Berørt	3201/1/121	0,0
			Berørt	3201/1/124	0,0
			Berørt	3201/1/125	0,0
			Berørt	3201/1/136	0,0
			Berørt	3201/1/137	0,0
			Berørt	3201/1/142	0,0
			Berørt	3201/1/148	0,0
			Berørt	3201/1/150	0,0
			Berørt	3201/1/151	0,0
			Berørt	3201/1/152	0,0
			Berørt	3201/1/153	0,0
			Berørt	3201/1/156	0,0
			Berørt	3201/1/159	0,0
			Berørt	3201/1/160	0,0

Berørt	3201/1/167	0,0
Berørt	3201/1/173	0,0
Berørt	3201/1/174	0,0
Berørt	3201/1/176	0,0
Berørt	3201/1/177	0,0
Berørt	3201/1/178	0,0
Berørt	3201/1/189	0,0
Berørt	3201/1/197	0,0
Berørt	3201/1/198	0,0
Berørt	3201/1/199	0,0
Berørt	3201/1/202	0,0
Berørt	3201/1/204	0,0
Berørt	3201/1/205	0,0
Berørt	3201/1/206	0,0
Berørt	3201/1/207	0,0
Berørt	3201/1/208	0,0
Berørt	3201/1/214	0,0
Berørt	3201/1/215	0,0
Berørt	3201/1/219	0,0
Berørt	3201/1/220	0,0
Berørt	3201/1/224	0,0
Berørt	3201/1/233	0,0
Berørt	3201/1/237	0,0
Berørt	3201/1/238	0,0
Berørt	3201/1/241	0,0
Berørt	3201/1/242	0,0
Berørt	3201/1/246	0,0
Berørt	3201/1/251	0,0
Berørt	3201/1/252	0,0
Berørt	3201/1/253	0,0
Berørt	3201/1/261	0,0
Berørt	3201/1/262	0,0
Berørt	3201/1/263	0,0
Berørt	3201/1/264	0,0
Berørt	3201/1/265	0,0
Berørt	3201/1/267	0,0
Berørt	3201/1/268	0,0
Berørt	3201/1/270	0,0
Berørt	3201/1/271	0,0
Berørt	3201/1/272	0,0
Berørt	3201/1/275	0,0
Berørt	3201/1/277	0,0
Berørt	3201/1/278	0,0
Berørt	3201/1/279	0,0
Berørt	3201/1/280	0,0
Berørt	3201/1/281	0,0
Berørt	3201/1/298	0,0
Berørt	3201/1/315	0,0
Berørt	3201/1/316	0,0
Berørt	3201/1/319	0,0
Berørt	3201/1/320	0,0
Berørt	3201/1/338	0,0
Berørt	3201/1/340	0,0
Berørt	3201/1/345	0,0
Berørt	3201/1/346	0,0
Berørt	3201/1/358	0,0
Berørt	3201/1/359	0,0
Berørt	3201/1/360	0,0
Berørt	3201/1/363	0,0
Berørt	3201/1/366	0,0
Berørt	3201/1/369	0,0
Berørt	3201/1/371	0,0
Berørt	3201/1/372	0,0
Berørt	3201/1/373	0,0
Berørt	3201/1/377	0,0
Berørt	3201/1/429	0,0
Berørt	3201/1/437	0,0
Berørt	3201/1/438	0,0

Berørt	3201/1/443	0,0
Berørt	3201/1/444	0,0
Berørt	3201/1/447	0,0
Berørt	3201/1/448	0,0
Berørt	3201/1/455	0,0
Berørt	3201/1/457	0,0
Berørt	3201/1/458	0,0
Berørt	3201/1/471	0,0
Berørt	3201/1/477	0,0
Berørt	3201/1/494	0,0
Berørt	3201/1/497	0,0
Berørt	3201/1/514	0,0
Berørt	3201/1/516	0,0
Berørt	3201/1/523	0,0
Berørt	3201/1/524	0,0
Berørt	3201/1/527	0,0
Berørt	3201/1/551	0,0
Berørt	3201/1/560	0,0
Berørt	3201/1/590	0,0
Berørt	3201/1/591	0,0
Berørt	3201/1/592	0,0
Berørt	3201/1/593	0,0
Berørt	3201/1/613	0,0
Berørt	3201/1/616	0,0
Berørt	3201/1/620	0,0
Berørt	3201/1/621	0,0
Berørt	3201/1/622	0,0
Berørt	3201/1/623	0,0
Berørt	3201/1/624	0,0
Berørt	3201/1/625	0,0
Berørt	3201/1/626	0,0
Berørt	3201/1/627	0,0
Berørt	3201/1/628	0,0
Berørt	3201/1/629	0,0
Berørt	3201/1/635	0,0
Berørt	3201/1/637	0,0
Berørt	3201/1/645	0,0
Berørt	3201/1/647	0,0
Berørt	3201/1/649	0,0
Berørt	3201/1/661	0,0
Berørt	3201/1/663	0,0
Berørt	3201/1/667	0,0
Berørt	3201/1/687	0,0
Berørt	3201/1/690	0,0
Berørt	3201/1/703	0,0
Berørt	3201/1/710	0,0
Berørt	3201/1/718	0,0
Berørt	3201/1/722	0,0
Berørt	3201/1/725	0,0
Berørt	3201/1/742	0,0
Berørt	3201/1/834	0,0
Berørt	3201/1/854	0,0
Berørt	3201/1/855	0,0
Berørt	3201/1/861	0,0
Berørt	3201/1/864	0,0
Berørt	3201/1/867	0,0
Berørt	3201/1/915	0,0
Berørt	3201/1/917	0,0
Berørt	3201/1/923	0,0
Berørt	3201/1/928	0,0
Berørt	3201/1/951	0,0
Berørt	3201/1/953	0,0
Berørt	3201/1/955	0,0
Berørt	3201/1/956	0,0
Berørt	3201/1/961	0,0
Berørt	3201/1/967	0,0
Berørt	3201/1/975	0,0
Berørt	3201/1/979	0,0

Berørt	3201/1/980	0,0
Berørt	3201/1/981	0,0
Berørt	3201/1/990	0,0
Berørt	3201/1/994	0,0
Berørt	3201/1/995	0,0
Berørt	3201/1/1003	0,0
Berørt	3201/1/1007	0,0
Berørt	3201/1/1015	0,0
Berørt	3201/1/1022	0,0
Berørt	3201/1/1026	0,0
Berørt	3201/233/1	0,0
Berørt	3201/300/1018	0,0
Berørt	3201/300/1157	0,0
Berørt	3201/300/1168	0,0
Berørt	3201/300/1213	0,0
Berørt	3201/300/1322	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tveterveien 39 B	Bolig	181,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	29.04.1998
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	217,0	Igangset.till.:	24.06.1998
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	217,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.05.1999
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18590344			Antall etasjer:	2

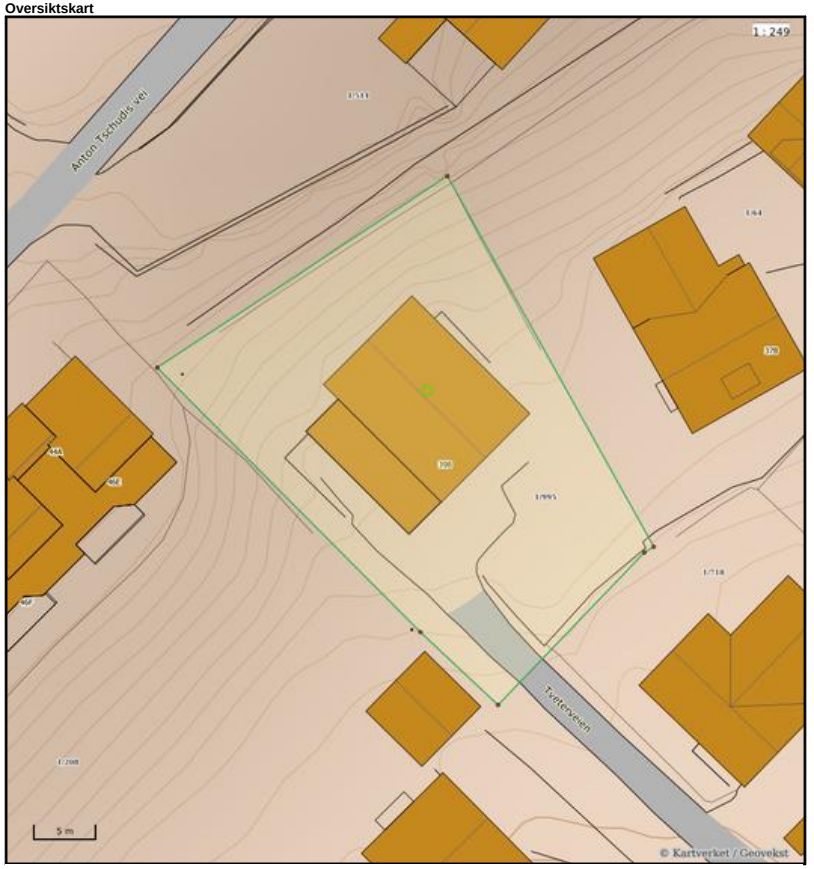
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		127,0		127,0			
H01	1	90,0		90,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



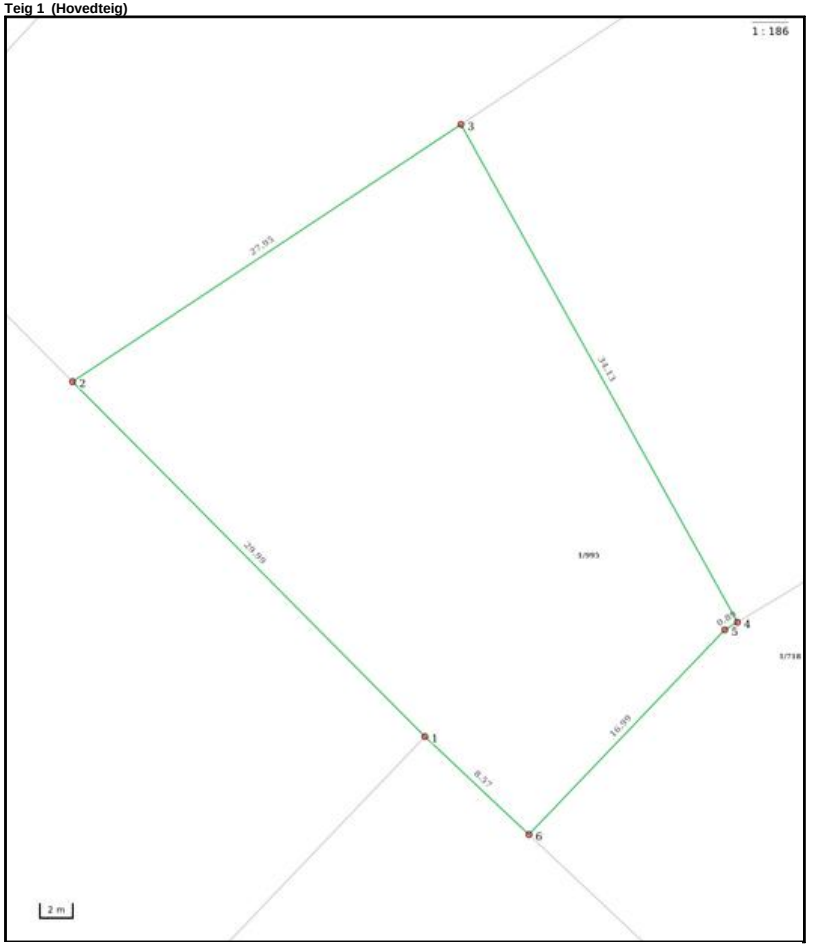
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 822,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 347,63	587 535,25	29,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 366,89	587 512,26	27,95m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 384,35	587 534,09	34,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 356,15	587 553,32	0,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 355,63	587 552,60	16,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 342,35	587 542,00	8,57m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([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
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**1**	Bnr:	**995**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Tveterveien 39B, 1344 HASLUM**						

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

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
97/3303	enebolig med garasje	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

230408000BBKO516359

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

Kommunegården
Pb.124
1301 SANDVIKA
Telefon *67 50 44 63
Telefax *67 50 43 15

JOHNSEN, BIRGIT HERTZBERG
TVETERVN. 39

1344 HASLUM

KNUTSEN, ROGER
HEDALM ANEBYHUS A/S
BOKS 64
1360 NESBRU

LEFDAHL, PAAL CHR.

RINGKROKEN 20 C
1340 SKUI

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	Jnr.97-3303 BILAG 30, 32	12. mai 1999

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE MED LISTE OVER MANGLER.

ENEBOLIG M/GARASJE PÅ GNR. 1 BNR. 64
BYGGEPLASSADRESSE: TVETERVEIEN 37 B
TILTAKSHAVER: JOHNSEN, BIRGIT HERTZBERG

Planseksjonen har på anmodning foretatt besiktigelse av ovennevnte byggearbeid med sikte på utstedelse av ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Befaring ble foretatt den 12.05.99.

Det ble funnet følgende feil og mangler som må rettes:

- terrenget må planeres som vist på de approberte tegninger, jfr. plan- og bygningslovens pgf. 97.
- terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 meter, jfr. byggeforskrift kap 42.1.
- det må være forskriftsmessige trapper ved alle utganger, jfr. byggeforskrift kap. 44.
- rekkverk på må forsterkes, jfr. byggeforskrift kap 51:1.
- overgang i mellom gulv og vegg i garasje/bod må utføres slik at ikke fuktighet trekker inn.

Frist for å rette ovennevnte mangler settes til 1.9.99.
Midlertidig brukstillatelse meddeles.
Skriftlig melding om at ovennevnte mangler er rettet må være planseksjonen i hende innen fristen.
En gjør oppmerksom på at de pålegg som er gitt i denne

Post adresseres til etaten - ikke til enkeltpersoner

230408000BBKO516360

brukstillatelsen er tvangsgrunnlag etter plan- og bygningslovens § 115. Dersom utbedringer ikke foretas vil retting kunne gjennomtvinges etter tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13.

Jan B. Mjelstad
avdelingsleder

Per Bekkevold
saksbehandler

Gjenpart:
Kommunalteknisk seksjon (VAR)
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen

Utskriftsdato: 12.05.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	995	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tveterveien 39B, 1344 HASLUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 822 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

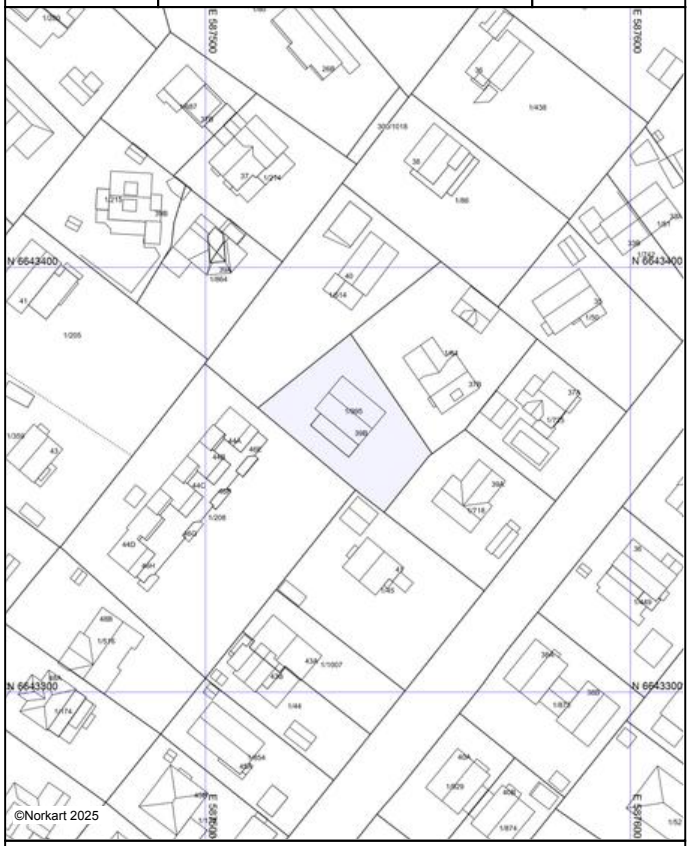
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/995
Adresse: Tveterveien 39B
Utskriftsdato: 12.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

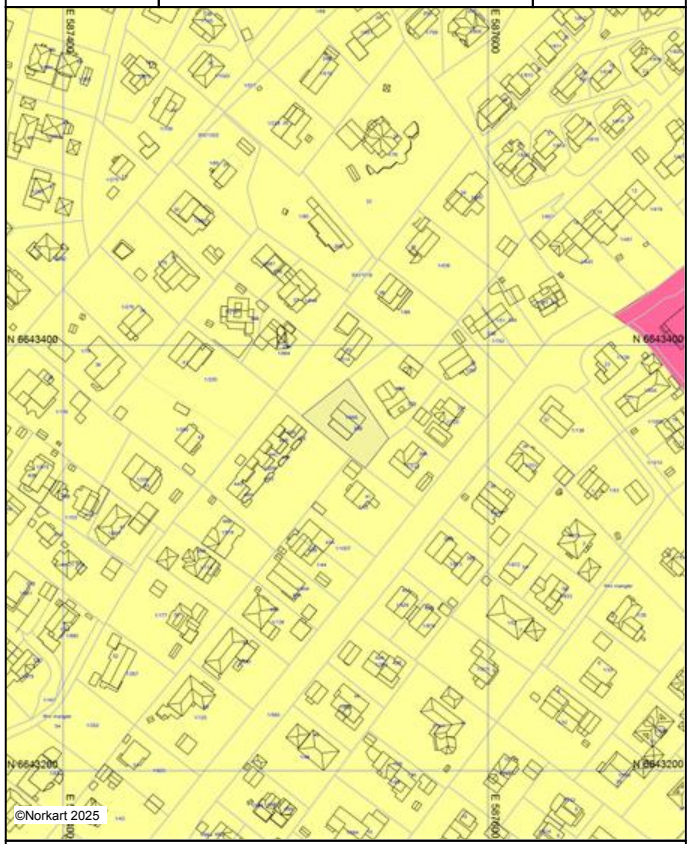
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/995
Adresse: Tveterveien 39B
Utskriftsdato: 12.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - fremtidig
Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
Bestemmelseområde
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Bestemmelsegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 1/995
Adresse: Tveterveien 39B
Utskriftsdato: 12.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 1/995
Adresse: Tveterveien 39B
Dato: 12.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 1/995		
Utskriftsdato	12.05.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 1/995
Adresse: Tveterveien 39B
Dato: 12.05.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

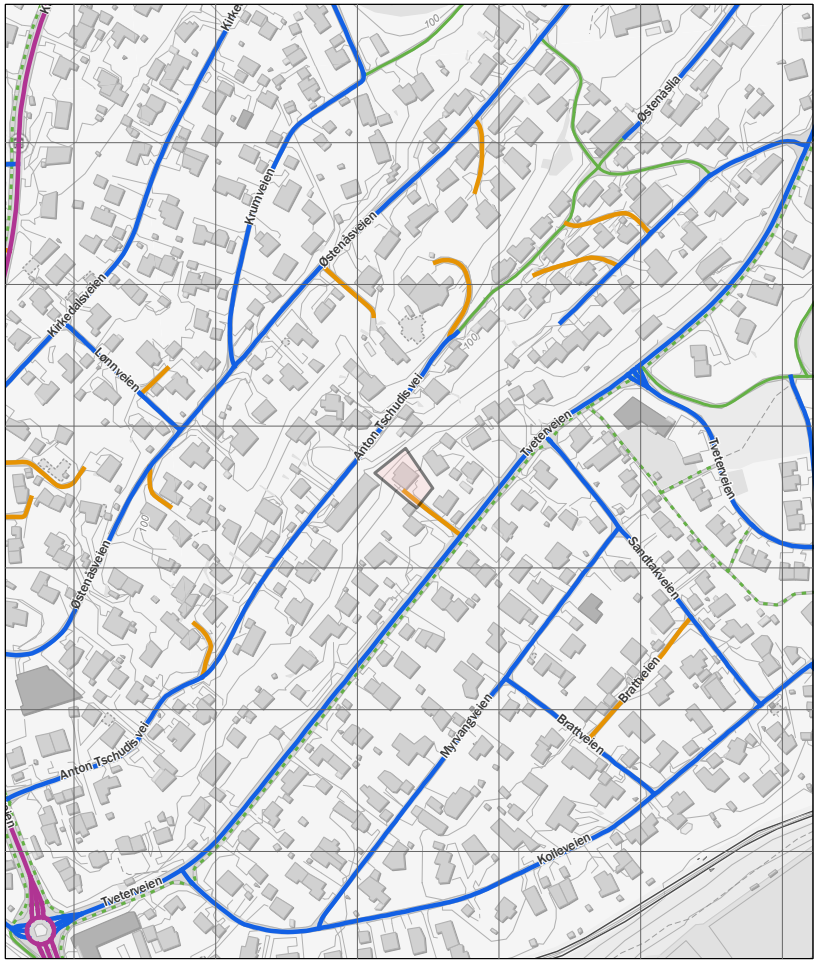
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1/995/0/0
Adresse: Tveterveien 39B, 1344 HASLUM

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 12/05/2025



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

Utskriftsdato: 12.05.2025

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	995	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tveterveien 39B, 1344 HASLUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 12.05.2025

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	995	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tveterveien 39B, 1344 HASLUM								

Avtale 90334340 (Avgiftsadresse: Tveterveien 39b)

Situasjon

Røykvarslere	4 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	0 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
2 etasje stue	A2	15.06.2021	16.04.2024	Utført	Utført
Gang	A1	15.06.2021	16.04.2024	Utført	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 12.05.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	995	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tveterveien 39B, 1344 HASLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	8 190,00 kr
Feiing	339,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	6 615,00 kr
Sum	**19 482,60 kr**

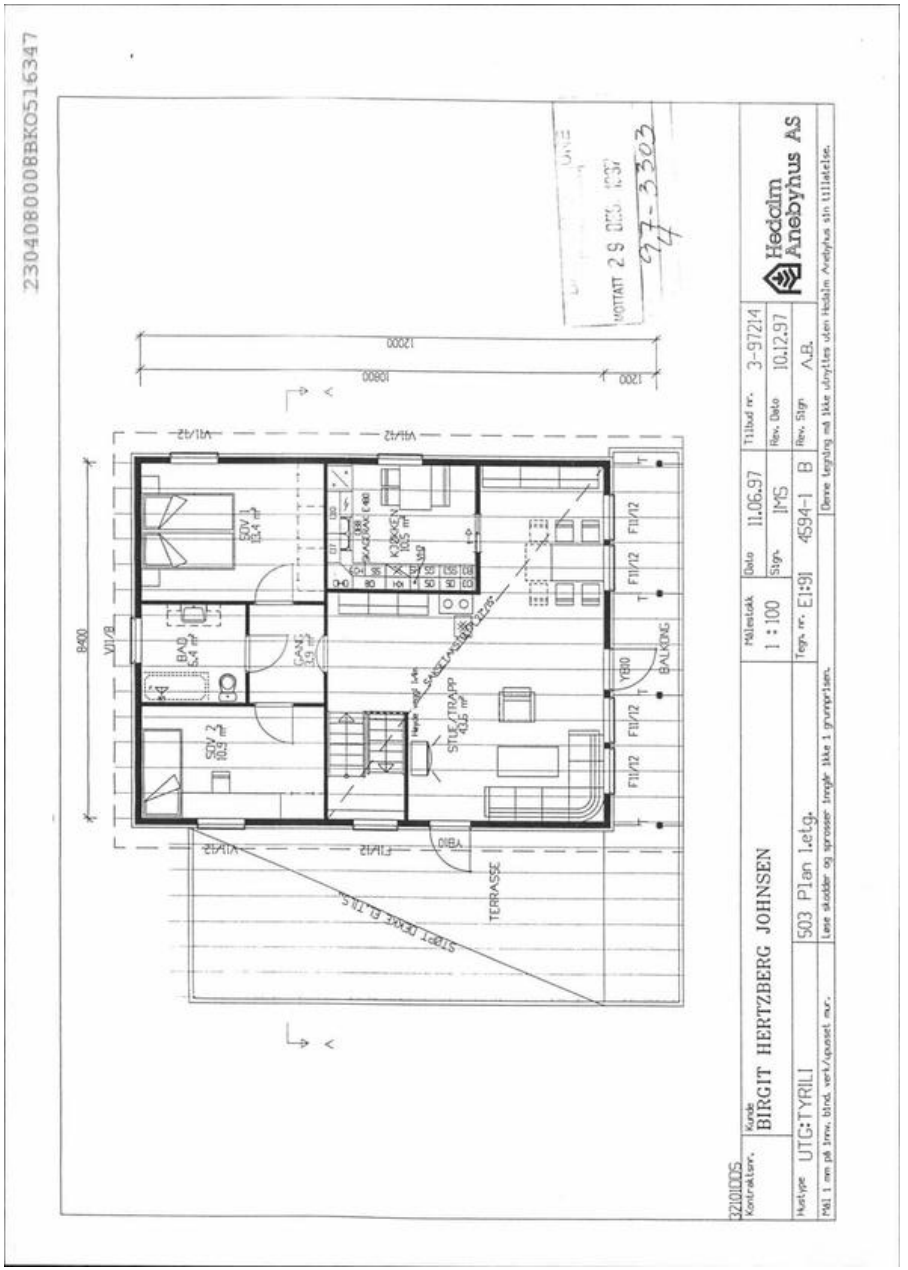
Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

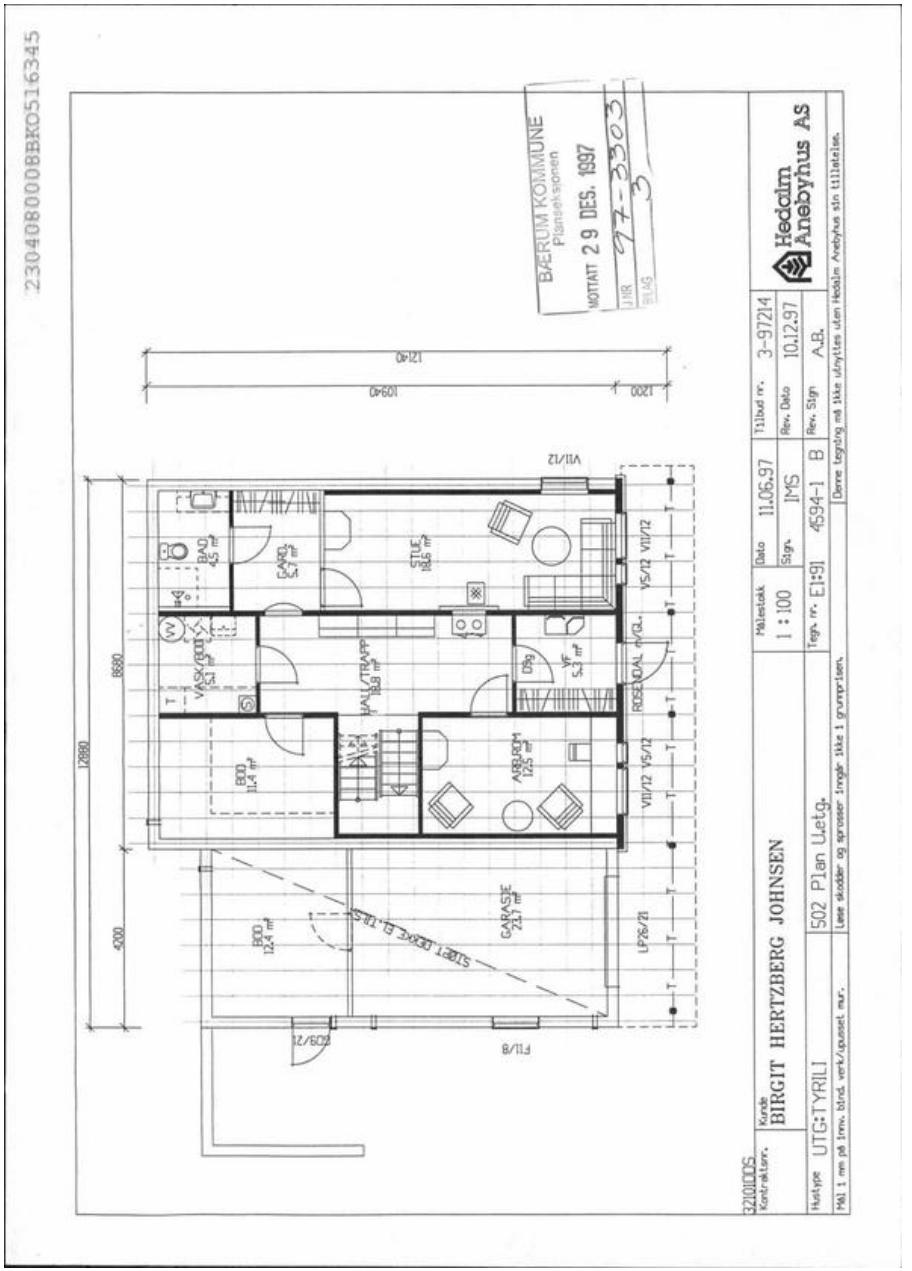
Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 794,75 kr
Vann etter areal	168 m2	45,26 kr	1/1	0 %	7 604,10 kr	2 534,70 kr
Avløp etter areal	168 m2	52,90 kr	1/1	0 %	8 887,20 kr	2 962,40 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	2 stk	129,00 kr	1/1	0 %	258,00 kr	86,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	87,68 kr
				Sum	**22 396,49 kr**	**7 465,53 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

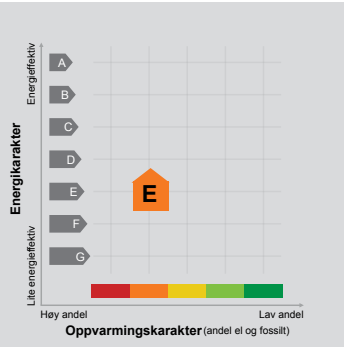
Alle beløp er inkl. mva.


2304080008BKO516347
MOTTATT 29 DES. 1997
97-3303
Hedalm Anebyhus AS
Kunde BIRGIT HERTZBERG JOHNSEN
Målestokk 1 : 100
Dato 11.06.97
Sign. IMS
Tilbud nr. 3-97214
Rev. Dato 10.12.97
Rev. Sign A.B.
Tegn. nr. E1:91 4594-1 B
Hustype UTG:TYRILI
503 Plan 1etg.
Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.
Mål i mm på innv. blind. verk/opuset. mur.
Leie skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.
32101005
Kontraktsnr.
STUE/TRAPP 43.6 m²
KJØKKEN 10.5 m²
SOV 1 10.4 m²
SOV 2 10.2 m²
BAD 5.4 m²
GANG 3.9 m²
SANGELINSKEN
TERRASSE
BALKONG
DIBA
VBO
F11/12
V11/2
V11/12
B400
12200
10800
1200


2304080008BKO516345
BÆRUM KOMMUNE
Planeksjonen
MOTTATT 29 DES. 1997
97-3303
Hedalm Anebyhus AS
Kunde BIRGIT HERTZBERG JOHNSEN
Målestokk 1 : 100
Dato 11.06.97
Sign. IMS
Tilbud nr. 3-97214
Rev. Dato 10.12.97
Rev. Sign A.B.
Tegn. nr. E1:91 4594-1 B
Hustype UTG:TYRILI
502 Plan Uetg.
Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.
Mål i mm på innv. blind. verk/opuset. mur.
Leie skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.
32101005
Kontraktsnr.
BOD 14.4 m²
VASK/BOD 5.1 m²
BAD 4.5 m²
GANG 5.7 m²
STUE 18.6 m²
HALL/TRAPP 8.8 m²
DRG 5.3 m²
ARB.ROM 12.5 m²
BOD 12.4 m²
GARASJE 23.7 m²
ROSENDAL mVGL.
STIGET DEKKE EL.TILS.
V11/12
V5/12
F11/8
LP26/21
12880
8680
5000
12140
10940
1200

ENERGIATTEST

Adresse	Tveterveien 39B
Postnummer	1344
Sted	HASLUM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	995
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18590344
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-124964
Dato	23.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum 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 boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0135/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tveterveien 39B 1344 HASLUM

Betegnelse: Gnr 1, bnr 995 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no