PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

TVETERVEIEN 2A

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Tveterveien 2 A, 1344 HASLUM

BÆRUM kommune

gnr. 1, bnr. 482

Sum areal alle bygg: BRA: 324 m² BRA-i: 272 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13275-26044 **Eiendomsverdi ref nr:** CB1565

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

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

Takstgruppen (kontorfellesskap)

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig over tre plan

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

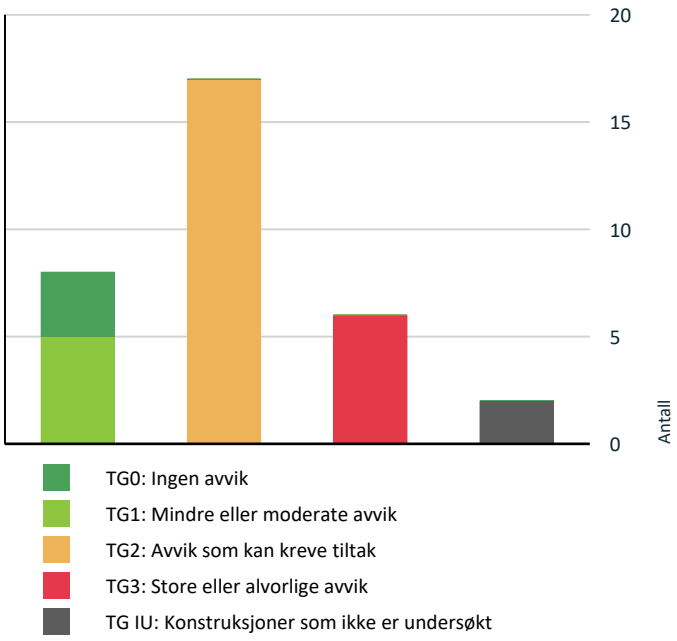
Det er etablert en dør ut fra kjeller med utvendig trapp. Hobbyrom er benyttet som kjellerstue. Det er ukjent om om rommet er byggemeldt som tilleggsdel eller hoveddel. Endring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt er søknadspliktig. Det anbefales å kontakte kommunen for gjennomgang av registrerte endringer som er kommetert her.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

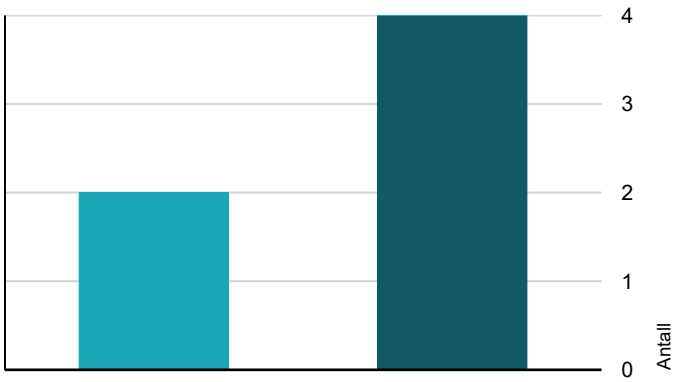
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig over tre plan

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Dusjrom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Kulvert Gå til side

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER TRE PLAN

Byggeår
1965

Kommentar
Eiendomsverdi AS

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med takstein.

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

Normal tid før omlegging av takstein er 30 - 60 år.
Normal tid før utskifting av takstein er 10 - 40 år.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det mangler snøfanger på hagesiden.

Konsekvens/tiltak

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

Når yttertak (taktekking) og undertak har nådd halvparten av forventet brukstid er faren for lekkasjer og skader tilstede.

Det anbefales å montere snøfangere også på hagesiden slik at man ikke risikerer at snø raser ned og er til fare for mennesker og dyr.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp i lakkert stål. Renner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

De fleste steder er taknedløp ført vekk fra bygningskroppen, men ikke alle steder. Noen steder er bortledningen også noe provisorisk.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Når nedløp/renner/beslag har nådd halvparten av forventet brukstid er faren for lekkasjer og skader tilstede.
Det anbefales en gjennomgang av hvordan vannet ledes vekk. Ved å føre taknedløpet minst 1,5–3 meter bort fra bygget eller inn i et dreneringssystem, reduserer man vannmengden rundt grunnmuren og beskytter bygningen mot fuktskader.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

——

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

——

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

——

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Jevnlig vedlikehold må en regne med. Noen utskiftninger vil være naturlig.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon. Knéloft med adkomst fra bad er inspisert.

——

Fra knéloft er det synlig lufting og det er ventiler i gavelvegger, men dette gjelder ikke hele takkonstruksjonen. Boligen har ikke loft (bare kéloft) og er utformet med innvendige skråhimlinger og noen flate himlinger som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen.

——

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

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

Basert på alderen på huset vil dokumentasjon på utførelsen være vanskelig å oppdrive og derfor ikke mulig å vurdere detaljene på oppbygningen. Slik som hvordan konstruksjonen er lufte for. eks.
Det presiseres at det ikke var klare symptomer på at dagens løsning ikke fungerer som den skal, men dette kan likevel ikke konstateres med sikkerhet.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglassvinduer fra ukjent år (byggeår og 2007) og koblede vinduer fra byggeår.
Enkelte takvinduer.
2 stk kjøkkenvinduer og 1 stk kjellervindu skiftet i 2014 (kilde: eier).

Takvinduer er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Jevnlig inspeksjon og vedlikehold anbefales og bør påregnes.

Ved befaringen ble det ikke oppdaget punkterte isolerglassvinduer, men på grunn av vinduenes alder og befatning kan det ikke utelukkes punktering av flere.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduene har dårligere isolasjonsevne enn dagens vinduer.
Eldre trevirke.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Der det mangler beslag bør dette monteres forskriftsmessig.
Manglende beslag kan føre til lekkasje. Dette kan forårsake vanninntrengning, som kan føre til råte, mugg eller skade på bygningens struktur.
Utskiftning av flere vinduer er naturlig å tenke seg at bør gjøres.







TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Inngangsdør fra 2020 (kilde: eier).
Kjellerdør fra 2018 (kilde: eier).
Terrassedør fra byggeår.
Én toføyet dør til fransk balkong fra byggeår.
To dører til franske balkonger fra 2007 (kilde: eier).

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

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Løst, manglende og sprukket kitt.
Noendører tar litt i karm/sokkel.
Dørene har dårligere isolasjonsevne enn dagens dører.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Noen dører bør justeres. Flere av dørene er såpass gamle (fra byggeår) at disse bør skiftes ut isteden for å gjøre vedlikehold.
Med nye dører (der disse er gamle) får boligen bedre isolasjonsevne.
Der det mangler beslag bør dette monteres forskriftsmessig.
Manglende beslag kan føre til lekkasje. Dette kan forårsake vanninntrengning, som kan føre til råte, mugg eller skade på bygningens struktur.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget terrasse med skiferstein. Rekkverk i murkonstruksjon med høyde på ca 0,65 meter.

Ved kontroll av skiferstein er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Uteplassen er vurdert ut fra et helhetsperspektiv.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett, tregulv (furu), teppe og vinylbelegg. Varierende alder. I kjøkken ble parketten lagt i 2010.
Vegger: Malt panel, malte flater og malt mur.
Himling: Malte flater og panel.

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

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleve ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

Se også rom under terreng.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noen ujevnheter enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Avvikene er vurdert til å være av kosmetisk art. Det vil være naturlig å oppgradere alle overflater.
Under noen skap/hyller mangler det overflate/gulv som det vil være naturlig å endre/utbedre ved oppussing. Eier opplyser at avvikene i spisestuen skyldes at plassbygde skap er fjernet. Det er videre opplyst at disse skapene er lagret på loftet og kan monteres igjen.





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet i trekonstruksjon.

Målinger av høydeforskjell på gulv er foretatt i:

2. etasje
Hovedsoverom: ca 35 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 35 mm gjennom hele rommet. Seng er ikke flyttet.
Gang ca 5 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 5 mm gjennom hele rommet.

1. etasje
Stue: ca 30 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 60 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: ca 5 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 5 mm gjennom hele rommet.

Kjeller:
Kjellerstue: ca 15 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 15 mm gjennom hele rommet.
Gang ca 8 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 8 mm gjennom hele rommet.

Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik andre steder.

Eier opplyser: Årsaken til skjevhet, i f. eks. stue er at det faktisk(utrolig nok) er bygget slik, ref alle dører inkludert skyvedører mellom stue/spisestue som er tilpasset ved bygging(byggeår). Dette er bare en opplysning fra eier og takstingeniøren har ikke tatt stilling til om det stemmer eller ikke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe knepping og knirking i etasjeskillet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er knyttet en viss usikkerhet til hvordan utbedring av skjevheter kan gjennomføres på en mest mulig forsvarlig og effektiv måte, da dette forutsetter kontroll av undergulvet. En slik kontroll vil innebære at eksisterende gulv må fjernes for å avdekke årsaken til skjevhetene. Det oppgitte kostnadsestimatet er derfor basert på enkle tiltak for oppretting og tar ikke hensyn til eventuelle følgearbeider, som for eksempel flytting av stikkontakter, tilpasning av fast innredning eller dører. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra entreprenør for nøyaktig prisfastsettelse basert på valgt løsning.

Hvordan skjevheter oppleves er forskjellig fra person til person. Interessenter bes derfor om å vurdere denne opplevelsen før budgivning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeår som ble oppgradert med nytt pipeløp, i det ene løpet, på tidlig 2000-tallet.

Eier opplyser at: Østre pipeløp ikke er i bruk etter at oljefyren ble fjernet. Det er vurdert til at opplysninger om oppgradering av pipeløpet er for dette pipeløpet og ikke det som er i bruk i dag.

Det er stigbøyler/trinn på pipens bakside, men det kan likevel ikke utelukkes at det kan komme krav om plattform ved pipeløpet. Kontakt eventuelt lokalt feiervesen for vurdering av dette behovet.

Eier opplyser at det sist var feiing av pipe 15.04.2024. Det er videre opplyst av eier at neste feiing er planlagt i 2030.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det oppstår lettere sprekker i eldre piper og spesielt de som er i teglstein. Sot samler seg lettere i eldre piper.
Når det ikke er mulig å inspisere pipeløpet er det umulig å oppdage eventuelle skader på pipeløpet. Det anbefales derfor å oppgradere pipeløpet som benyttes samt gjøre det tilgjengelig for inspeksjon.
Eldre piper og piper som ikke kan inspiseres er mer utsatt for blant annet pipebrann.

Kostnadsestimat er lagt inn for utbedring av manglende synliggjøring av pipevanger og ikke oppgradering av alle avvik. Det er manglende synliggjøring som utløser tilstandsgrad 3. Det legges videre til at det er først etter avdekking av omfang at eksakt estimat kan fastsettes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er registrert saltutslag og fuktutslag. Det er bare én liten vegg som er utforet og da det er registrert saltutslag og fuktutslag er det ikke boret i utforet vegg.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i vegger med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på ytterveggen, og det var utslag utover normale verdier.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det gjøres oppmerksom på at hus fra denne tiden ikke ble bygget med tanke på innredning av rom slik en gjør i dag.
Det anbefales ikke at vegger kles inn om man ikke har full kontroll på fuktvandringen. Må sees i sammenheng med drenering.

På den veggen som er kledd inn bør organisk materiale/treverk fjernes.





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Trappen(e) i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan trappen(e) fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og trapper i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med trapper i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere trappene før budgivning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket er av kosmetisk art. Det vil være naturlig å oppgradere/overflatebehandle trappen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte dører med ett "speil". Glatte dører og dør med glassfelt.

Dørene i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan dørene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og dørene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med dører i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere dørene før budgivning.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport

Avvikene er for det meste vurdert til å være av kosmetisk art, men det vil være naturlig å skifte ut eller oppgradere dørene ved oppussing.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulv: Fliser.
Sluk:Støpejern fra byggeår.
Vegger: Malte flater.
Himling: Malte flater.
Innredning: Innebygget badekar og servant.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at våtrommet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må våtrommet påregnes oppgradert i tiden som kommer. Dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mer utsatt for lekkasjer i overgang gulv til sluk i tillegg til at sluket i seg selv er over forventet levealder.

———

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Våtrommet er i daglig bruk, men er av noe eldre dato, spesielt gjelder dette sluket som er fra byggeår. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Det frarådes å vannbelaste rommets overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

———

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > DUSJROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulv: Fliser.
Sluk: Støpejern fra byggeår.
Vegger: Fliser.
Himling: Malte flater
Innredning: Dusjkabinett.
Ventilasjon: Naturlig.

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at våtrommet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må våtrommet påregnes oppgradert i tiden som kommer. Dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mer utsatt for lekkasjer i overgang gulv til sluk i tillegg til at sluket i seg selv er over forventet levealder.

———

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Våtrommet er i daglig bruk med dusjkabinett, men er av eldre dato, spesielt gjelder dette sluket som er fra byggeår. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Det frarådes å vannbelaste rommets overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > DUSJROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret i vegg mellom bad og dang. Det ble boret gjennom en plate og innenfor der var det en ny plate eller annet fast materiale. Det ble boret så langt det var mulig i forhold til utsyr, men det var ikke mulig å komme igjennom.

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

———

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom som ble overfalteoppusset i 2013. Sluk fra byggeår ble beholdt.

Gulv: Fliser med elektrisk gulvvarme.
Sluk: Støpejern fra byggeår.
Vegger: Malte flater.
Himling: Malte flater.
Innredning: Benkeseksjon med profilerte fronter med laminat benkeplate og vaskekum. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk.

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

Slik nåværende eier benytter rommet fungerer rommet, men ved en eventuell lekkasje eller endret bruk kan dette endre seg.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at våtrommet bare er overflateoppusset og har sluk fra byggeår må våtrommet påregnes oppgradert i tiden som kommer. Dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mer utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluket i seg selv er over forventet levealder.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Våtrommet er i daglig bruk, men er av noe eldre dato, spesielt gjelder dette sluket som er fra byggeår. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilert innredning og benkeplate i stein/kompositttstein med oppvaskkum. opplegg for oppvaskmaskin. Egen kran med kokende vann. Lys under overskap og plate mellom over- og underskap.

Det anbefales montering av automatisk vannstoppersystem som stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje. Dette for å unngå vannskader ved en eventuell lekkasje i benkeskap og oppvaskmaskin.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt.

Tilstandsrapport

Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv: Belegg.
Vegger: Malte flater.
Himling: Malte flater.
Innredning: Servant og toalett.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet er eldre og står foran total oppgradering.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Avvikene med alder er kosmetiske, men ut fra alder vil det være naturlig å oppgradere rommet. Eldre toalettrom med eldre innredning er mer utsatt for lekkasjer som kan føre til store skader i bygningen.

——

Mekanisk avtrekk (f.eks. en vifte) er mye mer effektivt enn naturlig avtrekk, da det aktivt trekker fuktig lluft ut av rommet. Dette er spesielt viktig etter dusjing eller bading, når fuktigheten kan øke betydelig. Hvis fuktigheten ikke fjernes raskt nok, kan det føre til: Mugg- og soppvekst, skader på bygningens struktur/konstruksjon og dårlig luftkvalitet.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv: Belegg.
Vegger: Malte flater.
Himling: Malte flater.
Innredning: Servant og toalett.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk i yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rommet er eldre og står foran total oppgradering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avvikene er kosmetiske, men ut fra alder vil det være naturlig å oppgradere rommet. Eldre toalettrom med eldre innredning er mer utsatt for lekkasjer som kan føre til store skader i bygningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber fra byggeår. I tillegg er det noen plastrør fra da kjøkkenet ble pusset opp i 2010. Stoppekran i fyrrom.

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

Normal tid før utskifting/vedlikehold av vannrør i kobber over 30 år.
Normal tid før utskifting/vedlikehold av vannrør i plast (rør i rør system) over 25 år.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre rør er mer utsatt for at det kan oppstå lekkasjer. Ved lekkasjer kan vann trenge ned i underliggende strukturer som gulv, vegger og bjelkelag. Dette kan føre til fuktskader på bygningsmaterialer.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast og støpejern fra byggeår.

Det stakekum i fyrrom.

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Eldre rør er mer utsatt for at det kan oppstå lekkasjer. Ved lekkasjer kan vann trenge ned i underliggende strukturer som gulv, vegger og bjelkelag. Dette kan føre til fuktskader på bygningsmaterialer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift (varm luft stiger) og tilluft fra ventiler/spalter.

Se også egne punkt for ventilasjon under våtrom, kjøkken og toalettrom.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oljefyr skiftet til bergvarmepumpe 2018. To borehull på henholdsvis 185 og 70 meter (kilde: eier).

Eier opplyser at det var service i 2023. Jevnlig service anbefales.

Det legges til at takstingeniøren ikke har egen fagkompetanse på slike anlegg så det anbefales å kontakte egne fagpersoner på slike anlegg for gjennomgang.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra at anlegget er forholdsvis nytt.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann er en del av varmesentralen fra 2018. Ukjent størrelse.

Se også punkt om varmesentral.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme med radiatorer og rør fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg er nådd øker faren for blant annet lekkasje.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer noen fra 2018 og en del som er eldre.
Håndskrevet kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.

___

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

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ikke komplett dokumentasjon.

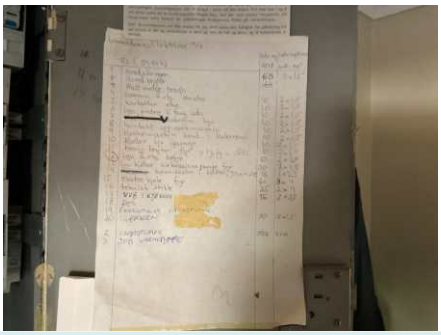
Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Ikke komplett dokumentasjon og en del eldre kontakter mm som jevnlig trenger vedlikehold/utskiftning.

Generell kommentar

Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering for det meste fra byggeår.
Det foreligger ingen opplysninger om at dreneringen er utført på annen måte enn det som var vanlig på byggetidspunktet.

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Synlig saltutslag.

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

Når dreneringen har passert halv levetid, betyr det ikke nødvendigvis at den er ødelagt – men risikoen for problemer øker betydelig. Typiske konsekvenser når drenering er "halvgammel" er redusert funksjon – dårlig bortledning av vann. Rørene og drenerende masser kan begynne å tette seg med jord, røtter, eller slam. Over tid klarer systemet ikke lenger å håndtere store vannmengder – spesielt ved snøsmelting og kraftig regn. Økt fuktbelastning på grunnmuren. Dette kan føre til at fukt trekker inn, og gir misfarging, saltutslag, eller kondens på innsiden av kjellerveggen.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

Kulvert avstivet 2020. Se eget punkt om kulvert.

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

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe malingsavskalling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Selv små, tilsynelatende ubetydelige sprekker/riss i betongkonstruksjoner kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Reparasjon og vedlikehold gir forlenget levetid.

Dersom ikke slike riss/sprekker repareres kan det komme vanninntregning og andre stoffer som kan forrige murkonstruksjonen.
Kunnskap om metoder for reparasjon av riss og sprekker i betongkonstruksjoner er helt avgjørende for å kunne iverksette optimale utbedringstiltak.
Kontakt egne fagpersoner.





TG 2 Kulvert

Beskrivelse

Det er sprekker i grunnmuren. Grunnmuren er stivet opp mellom kulverts grunnmur og bolighusets grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er fuktig i kulverten.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Takstingeniøren har ikke egen fagkompetanse på dette fagfeltet og det anbefales nærmere undersøkelser med egne fagpersoner.

Det anbefales å se på dette punktet i sammenheng med punkt om fuktsikring og drenering.





TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen ligger i lett skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget faller inn mot bygningen og det gjør at grunnmur inn mot kulvert spesielt utsettes for stor vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

Det anbefales å endre terrenget slik at det blir fall vekk fra bygningens 4 yttervegger. Dette for å redusere vannbelastningen.

TEK 17:
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

——

Kostnadsestimat er lagt inn for enkel utbedring av områder med størst avvik (det er disse som er gitt tilstandsgrad 3) og ikke større omlegging av eiendommens uteområder. Det anbefales å kontakte egne fagpersoner på området for gjennomgang av tiltak med tilhørende kostnad. Dette bør sees på i sammenheng med eventuell drenering og utbedring av kulvert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Røykvarsler.
Brannslukkingsapparat.

Helse, miljø og sikkerhet - trapp

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Rekkverket må utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned.

Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm, slik at klatring vanskeliggjøres. I forhold til sikkerhet og spesielt i forhold til barn bør avviket utbedres /endres slik at det tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav. Dette for å redusere faren for fallulykker.

Rekkverkshøyden er for lav iht dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde/åpninger opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet - radon

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav
Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

Helse, miljø og sikkerhet - franske balkonger.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket må utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller falle ned.
Avstand mellom vegg og rekkverk må reduseres. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm, slik at klatring vanskeliggjøres.



Helse, miljø og sikkerhet - terrasse og utvendig trapper

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

Det er for stor åpning på rekkverk på trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det anbefales å oppgradere alle utvendige terrasser og trapper slik at disse tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav. Dette gjelder også for adkomst til loftsetasje på garasjen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1966

Kommentar
Byggetegning

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i betong, mur og trekonstruksjoner.
Betong som dekke.
Yttervegger i trekonstruksjon med liggende kledning.
Saltak tekket med takstein
Garasjeport (to nyere leddporter med fjernstyring).
Sidedør (to dører til hems fra hver sin side)
Innlagt lys og strøm.

Vurdering:
Garasjen har en del slitasje. noe råte og jevnlig vedlikehold og noen oppgraderinger/utskiftninger må en regne med og anbefales.
Ut over gitte opplysninger er ikke tilstand vurdert og tilstandsgrad er ikke satt.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

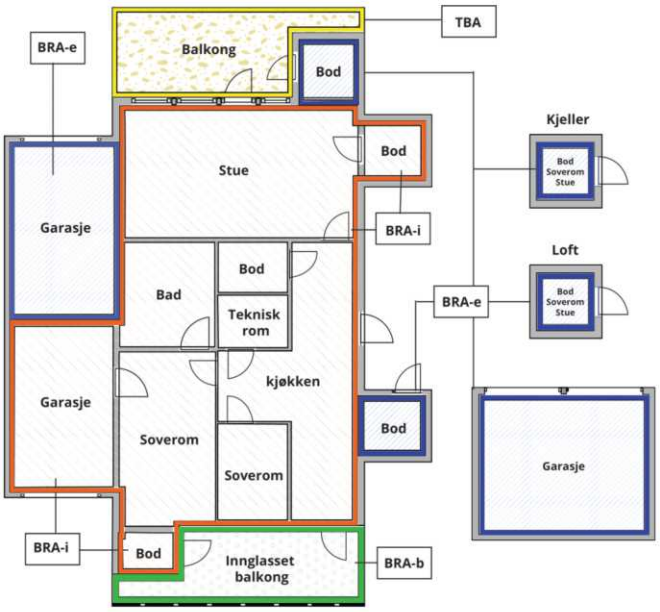
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig over tre plan

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	67			67	
1. etasje	106			106	16
Kjeller	99			99	
SUM	**272**				**16**
SUM BRA	**272**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, bad, toalettrom, dusjrom, soverom, soverom, soverom, soverom		
1. etasje	Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, kjøkken, spisestue, stue, kott		
Kjeller	Hall, kjellerstue, fyrrom, bod, bod, hobbyrom, trimrombod		

Kommentar

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

Areal av kulvert er er ikke tatt med, da dette arealet er vurdert til areal som ikke egner seg til bruk. Arealet er ca 13 m².

Fra stue er det utgang til overbygget terrasse og videre til tomten.
Tre soverom med fransk balkong.
Fra kjeller er det adkomst til tomten via trapp (fra 2018).
Fra baderom i 2. etasje er det luke til lagringsloft/knéloft.
Fra bod i kjeller er det adkomst til kulvert.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det er skrå himling i øverste etasje. For nøyaktig areal anbefales 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er etablert en dør ut fra kjeller med utvendig trapp. Hobbyrom er benyttet som kjellerstue. Det er ukjent om om rommet er byggemeldt som tilleggsdel eller hoveddel. Endring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt er søknadspliktig. Det anbefales å kontakte kommunen for gjennomgang av registrerte endringer som er kommetert her.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har gjort en del utbedringer ved egeninnsats i forbindelse med salget.

Åpenbare ulovligheter

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hems		13		13	
1. etasje		39		39	
SUM		**52**			
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hems		Bod under skrå himling	
1. etasje		Garasje	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har gjort normalt vedlikehold samt laget en ny adkomst med "gangbru" opp til loftsetasjen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Ivar Mjøs	Takstingeniør
	Arild Damar Kongevold	Kunde
26.3.2026	Ivar Mjøs	Takstingeniør
	Arild Damar Kongevold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	1	482		0	2211.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tveterveien 2 A

Hjemmelshaver
Kongevold Arild Damar, Kongevold Cynthia Louise

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og privat.

Tilknytning vann

Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

Angående befaring 20.05.26

På denne befaringen ble bare enkelte bygningsdeler kontrollert, det var ikke en ny hel gjennomgang av boligen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	82564268			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.03.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	26.03.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggetegninger	Gjennomgått		Nei
Tidligere verdi- og lånetakst fra 2009 (Geir P. Schwanitz)		Diverse opplysninger om boligen	Gjennomgått		Nei
Eier	20.05.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra Eiendomsverdi AS.
Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, ellers er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler. Det er også opplyst at eier ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260134
Addresse	Tveterveien 2A		
Postnr.	1344	Sted	HASLUM
Selgers navn	Arild Damar Kongevold		
Selgers navn	Cynthia Louise Kongevold		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2009

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

17 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

82564268

Våtrom

Initialer selger:
A K
C K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Pusset opp vaskerom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Eiers bilder av arbeidene

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny smøremembran før fliselegging.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Varmekabe, stikkontakter og lys under overskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Varmekabe, stikkontakter og lys under overskap utført av Bærum Eltek AS

Vann/Avløp/Rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lokalt brudd på avløpsledning i 2025 som ble utbedret av VAT AS , alt dekket via Gjensidige.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kun i forbindelse med som beskrevet i punkt 6 ovenfor.

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

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

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

Nytt opplegg til vaskerom og ny hovedkran utført av Bærum rørleggerforretning.Tilkobling til bergvarmepumpe utført av Energico AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Viser til Bekkestua rørleggerforretning ved Harald Sollund.Viser til Energico AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Bunnledning og stikkledning videoinspisert i 2025. ref punkt 6 ovenfor.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eiendommen ert tilkoblet offentlig avløp via privat stikkledning langs Tveterveien.

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalt nytt yttertak kostet av forrige eier i 2008. Alle arbeider utført av Tofte Blikkenslagerverksted.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alle arbeider utført av Tofte Blikkenslagerverksted.Innehar kvitteringer og beskrivelse av arbeidene.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kulvert utenfor husets grunnmur har sprekk. Denne ble, som anbefalt i tidligere takst, avstivet i 2020.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Eier har skiftet inngangsdør og satt inn kjellerdør.2 stk. kjøkkenvinduer og 1. stk kjellervindu ble skiftet etter innbrudd i 2014. Utført på entreprenør på vegne av forsikringsselskap

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Eier har skiftet inngangsdør og satt inn kjellerdør.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

2 stk. kjøkkenvinduer og 1. stk kjellervindu ble skiftet etter innbrudd i 2014. Utført på entreprenør på vegne av forsikringsselskap. (tror det var If vi hadde den gang)

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe saltutslag enkelte steder.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt opplegg i forbindelse med oppussing av askerom 2014, utført av Bærum Eltek ASBergvarmepumpe med tilhørende oppgradering av sikringsskap installert 2018 av Energico AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bærum Eltek AS samsvarserklæringEnergico AS regninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia/Rejlers Elsikkerhet AS i 2022 (Saksnummer 5187244)

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, Saksnummer 5187244.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ny kjellerinngang, etablert av eier.Adkomstrampe til garasjeloft, etablert av eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det sies at rotter er observert i Tveterveien, men dette her vi ikke ikke observert i eller på eiendommen.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet vippeporter med rulleporter m/portåpnere. Utført av Crawford Center Asker ASEl tilkobling av Bærum Eltek AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Tilbud fra Crawford Center Asker AS

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Utvendig støttemur i kulvert med sprekk var omtalt i takstrapport fra 2009 da huset ble kjøpt. Anbefaling var avstiving

Er forholdet utbedret?

Ja, den er avstivet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tar det for gitt at bolig og garasje fra 1965 har ferdigattestKjellerinngang og adkomstrampe m/dør til garasjeloft er ikke omsøkt

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

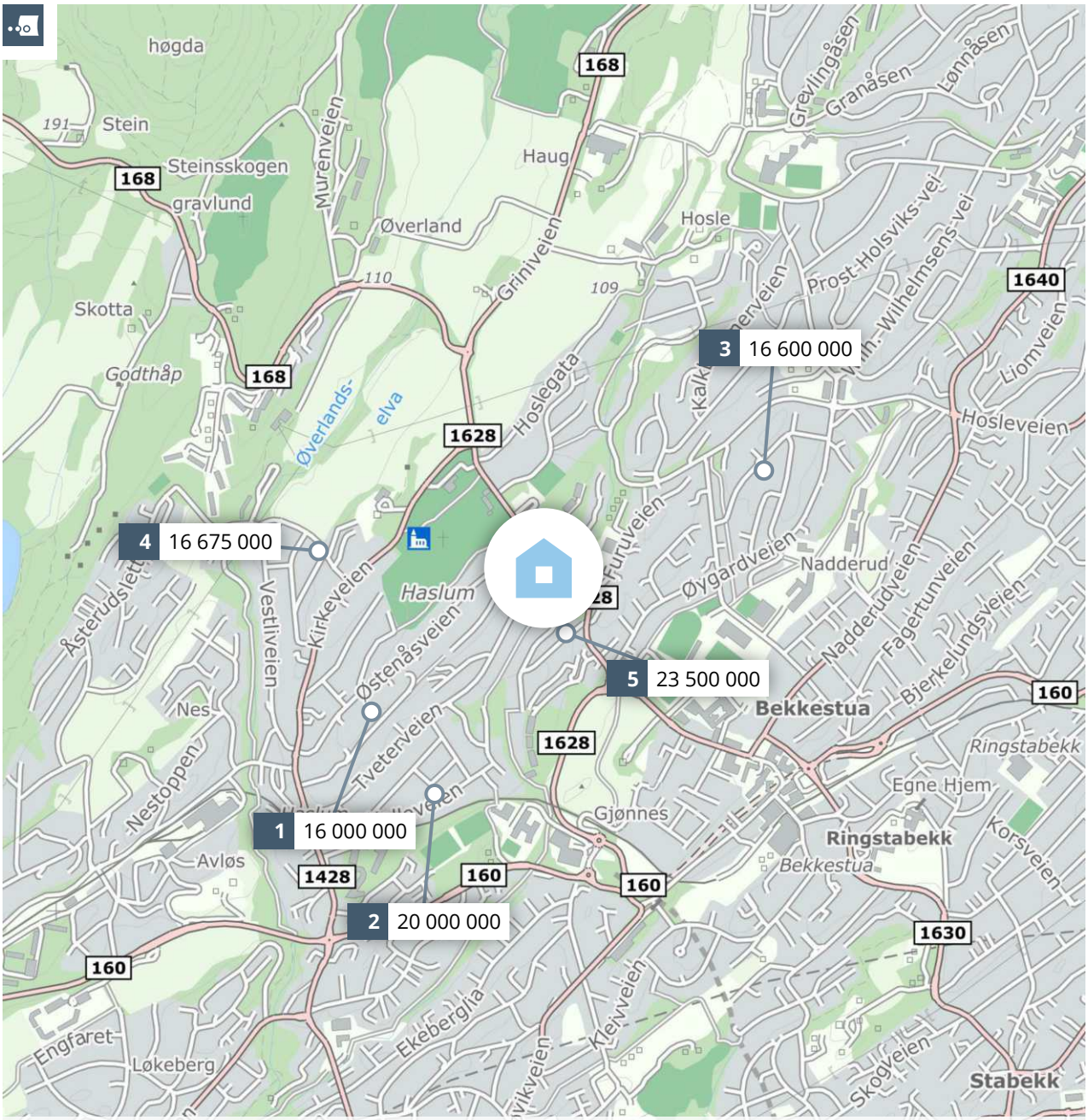
Dato 27.03.2026

Signert av *Arild Damar Kongevold*

Signert av *Cynthia Louise Kongevold*

Initialer selger:
A K
C K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

TVETERVEIEN 2 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 28.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tveterveien 2 A, 1344 HASLUM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 1 BNR 482 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Haslum 03

Verdivurdert til

15 000 000

-	15 000 000	55 147
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	272 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					2 211 m²	
Byggeår					1965	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Anton Tschudis vei 41 178 m² 1976 1 745 m² 4 sov	13.05.2026	16 000 000	**16 000 000**	0	16 000 000	**89 888**
2	Brattveien 2 330 m² 1976 1 241 m² 5 sov	20.10.2025	20 750 000	**20 000 000**	0	20 000 000	**60 606**
3	Ørneveien 45 285 m² 1970 1 399 m² 4 sov	14.05.2025	17 500 000	**16 600 000**	0	16 600 000	**58 246**
4	Åsterudveien 6 273 m² 1930 1 201 m² 5 sov	31.10.2024	17 500 000	**16 675 000**	0	16 675 000	**61 081**
5	Hans Haslums vei 50 365 m² 2015 861 m² 5 sov	14.01.2026	25 000 000	**23 500 000**	0	23 500 000	**64 384**

Stor og romslig enebolig over tre plan med perfekt planløsning.
Boligen består av bla. 4 soverom, flere stuer, kjøkken, vaskerom, to bad, treningsrom etc.

Egen gårdsplass med dobbelgarasje.

Stor solrik tomt.

Sentralt med kort vei til alt av skoler, idrettsplasser, offentlig kommunikasjon og butikker

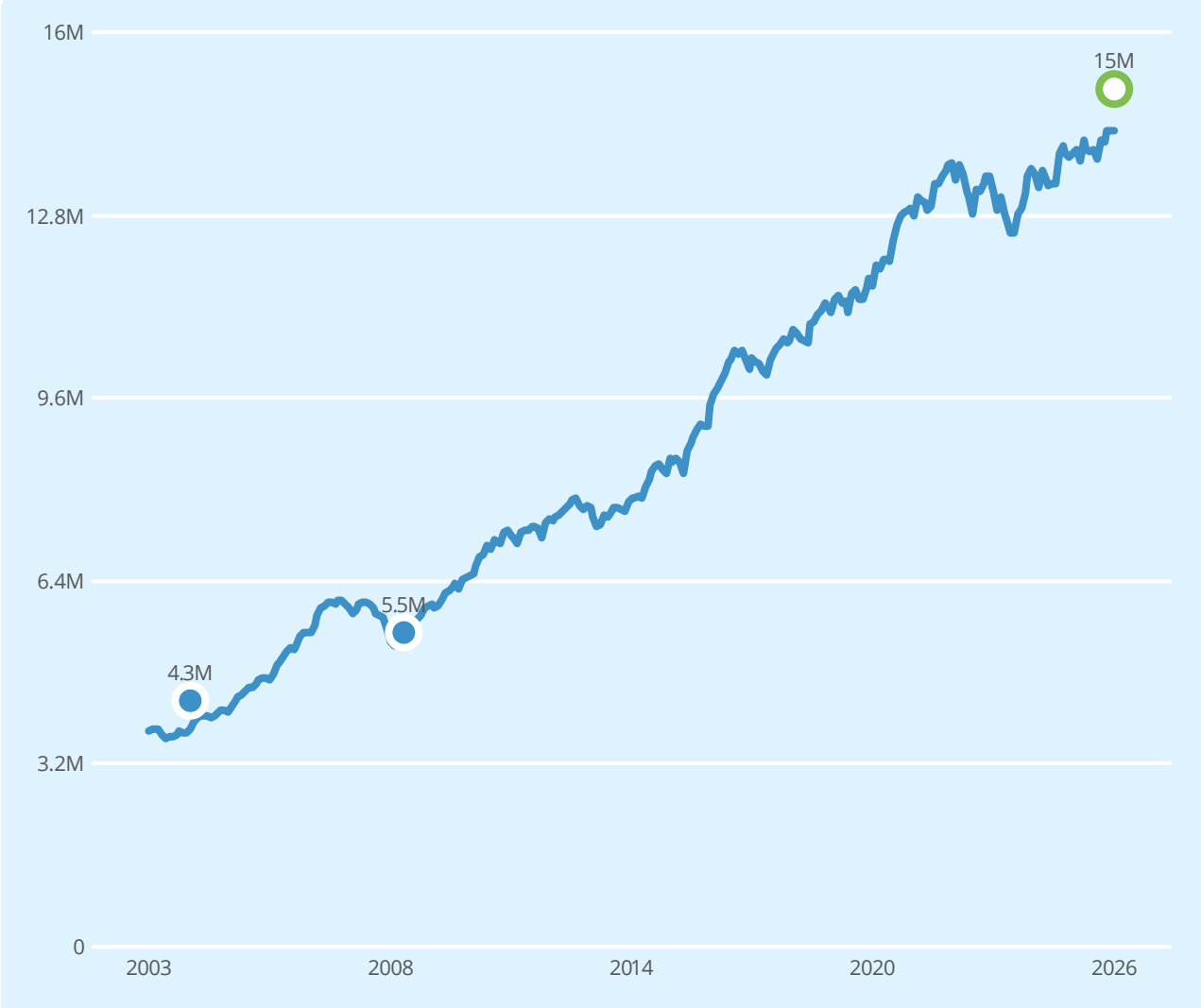
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
13.03.2009	26.03.2009	07.05.2009	5 500 000	5 500 000	-	5 500 000
08.01.2004	19.01.2004	16.03.2004	3 700 000	4 300 000	-	4 300 000

Eneboliger til salgs i 1344 HASLUM nå

8
eneboliger til salgs

15.3M
14.9M
14 368 000 Prisantydning i snitt
14.1M
13.7M
13.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
34
dager

Eneboliger solgt i 1344 HASLUM siste 6 mnd

17
eneboliger solgt

14.9M
14.6M
14.3M
14 029 000 Prisantydning i snitt
13 731 000 Salgspris i snitt
13.4M
13.1M

Solgt i snitt i løpet av
120
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

65 315 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

61 812 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

55 147 Tveterveien 2 A Totalpris 15 000 000

enova

Energiattest



Adresse **Tveterveien 2A, 1344 HASLUM**	
Dato for energimerking **25.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274740**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17305727**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **482**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1965**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **274,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **230,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **216,20 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **214,59 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **49 355 kWh**



Tveterveien 2A, 1344 HASLUM

Detaljering

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

Tveterveien 2A, 1344 HASLUM

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 24.03.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	482	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tveterveien 2A, 1344 HASLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	9 953,70 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	8 516,58 kr
Sum	**24 246,60 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	897,38 kr
Vann etter areal	15%	269 m2	39.80	1/1	0 %	10 706,60 kr	1 784,43 kr
Avløp etter areal	15%	269 m2	45.26	1/1	0 %	12 176,02 kr	2 029,34 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	24,34 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	49,84 kr
					Sum	**28 711,81 kr**	**4 785,33 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

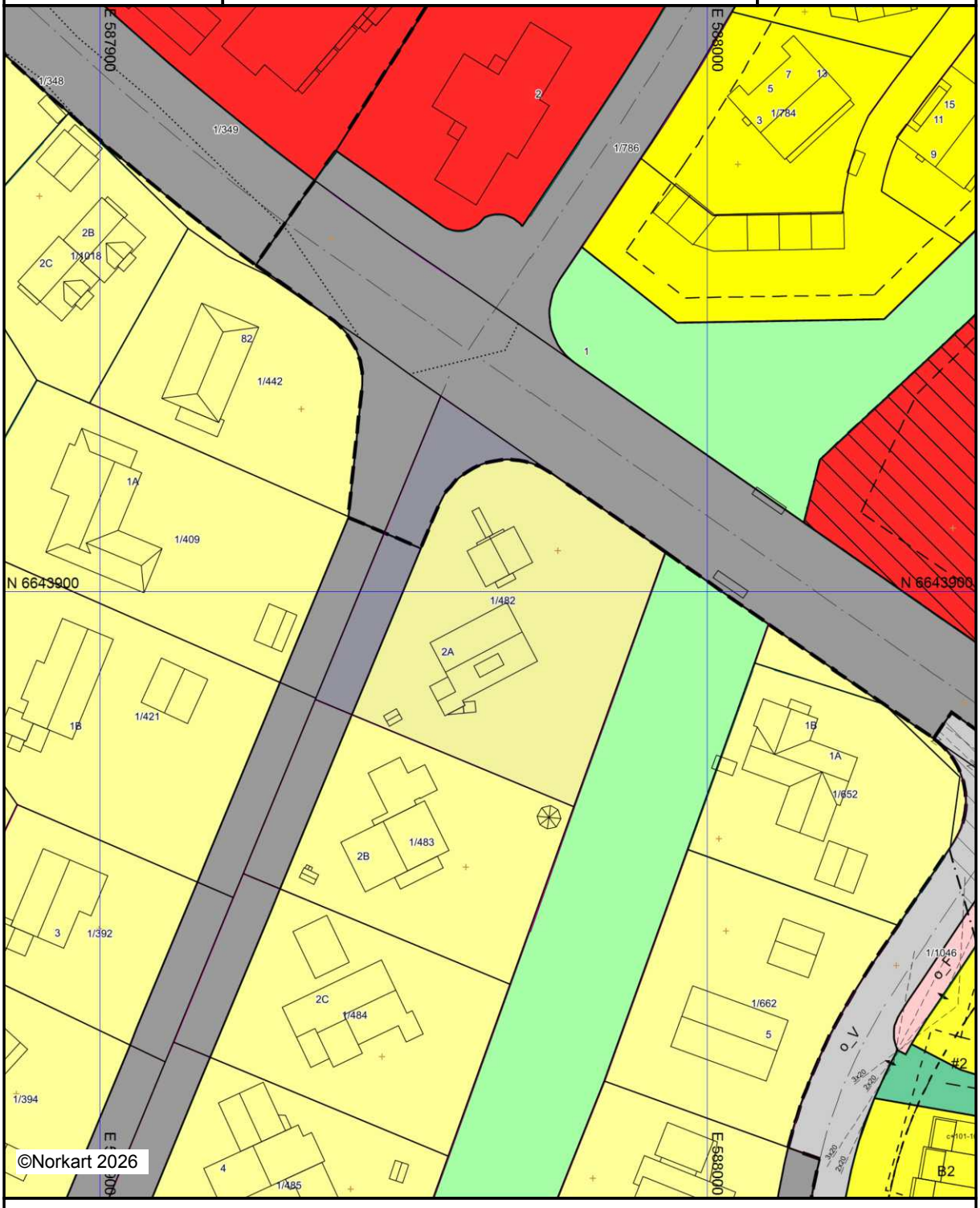
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 1/482
Adresse: Tveterveien 2A
Dato: 24.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig kirke

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Energianlegg
- Uteoppholdsarealer

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Naturområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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

Utskriftsdato: 24.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	482	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tveterveien 2A, 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
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 211 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1978001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1978001)
Navn	FURU
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8861/1978001.pdf
Delarealer	**Delareal** 208 m^2 **Formål** Kjørevei
Id	1939037 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1939037)
Navn	HASLUM ØSTRE, forb.veier med Kirkeveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.10.1939
Delarealer	**Delareal** 193 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 810 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

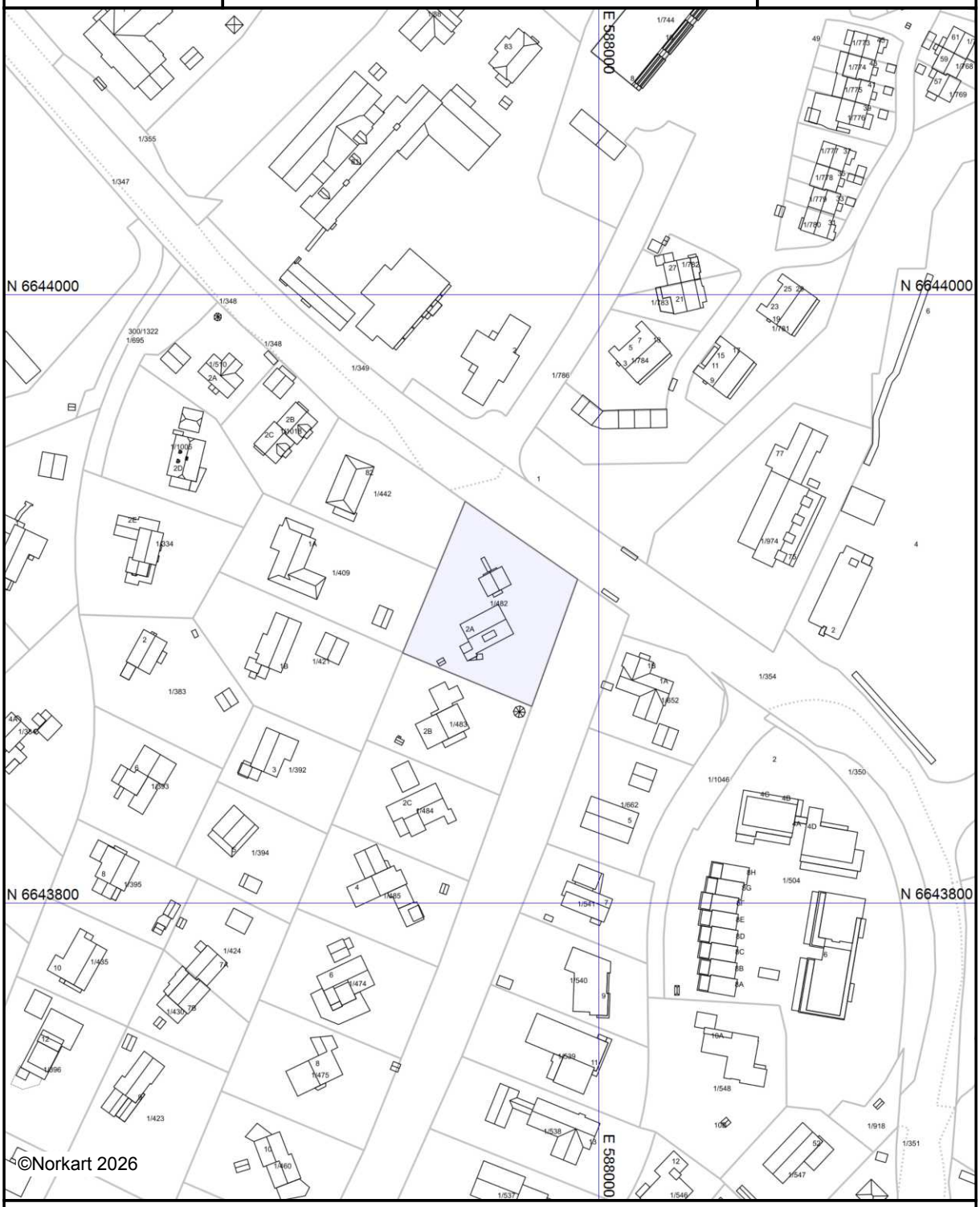
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 1/482
Adresse: Tveterveien 2A
Utskriftsdato: 24.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

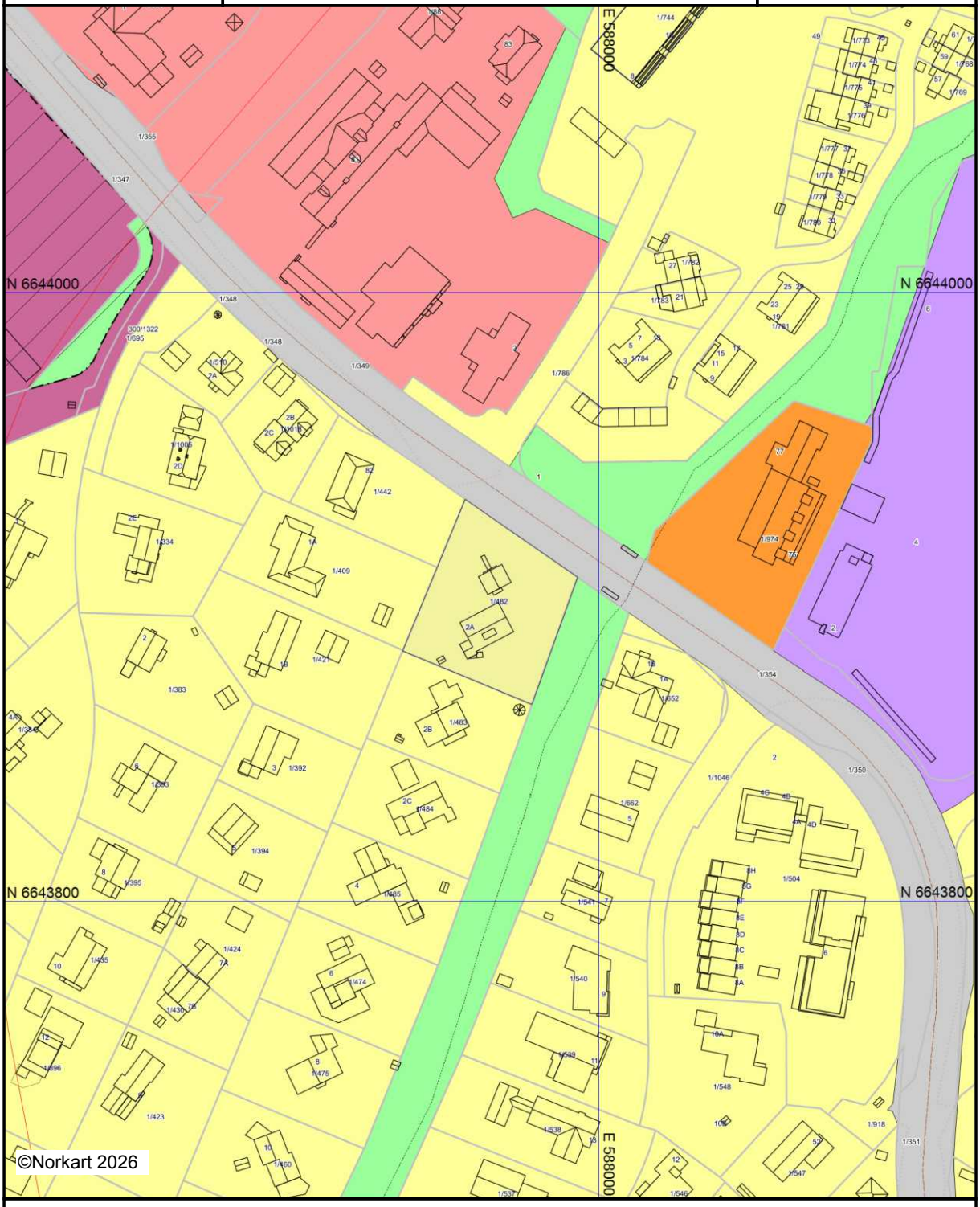
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/482
Adresse: Tveterveien 2A
Utskriftsdato: 24.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/482
Adresse: Tveterveien 2A
Utskriftsdato: 24.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

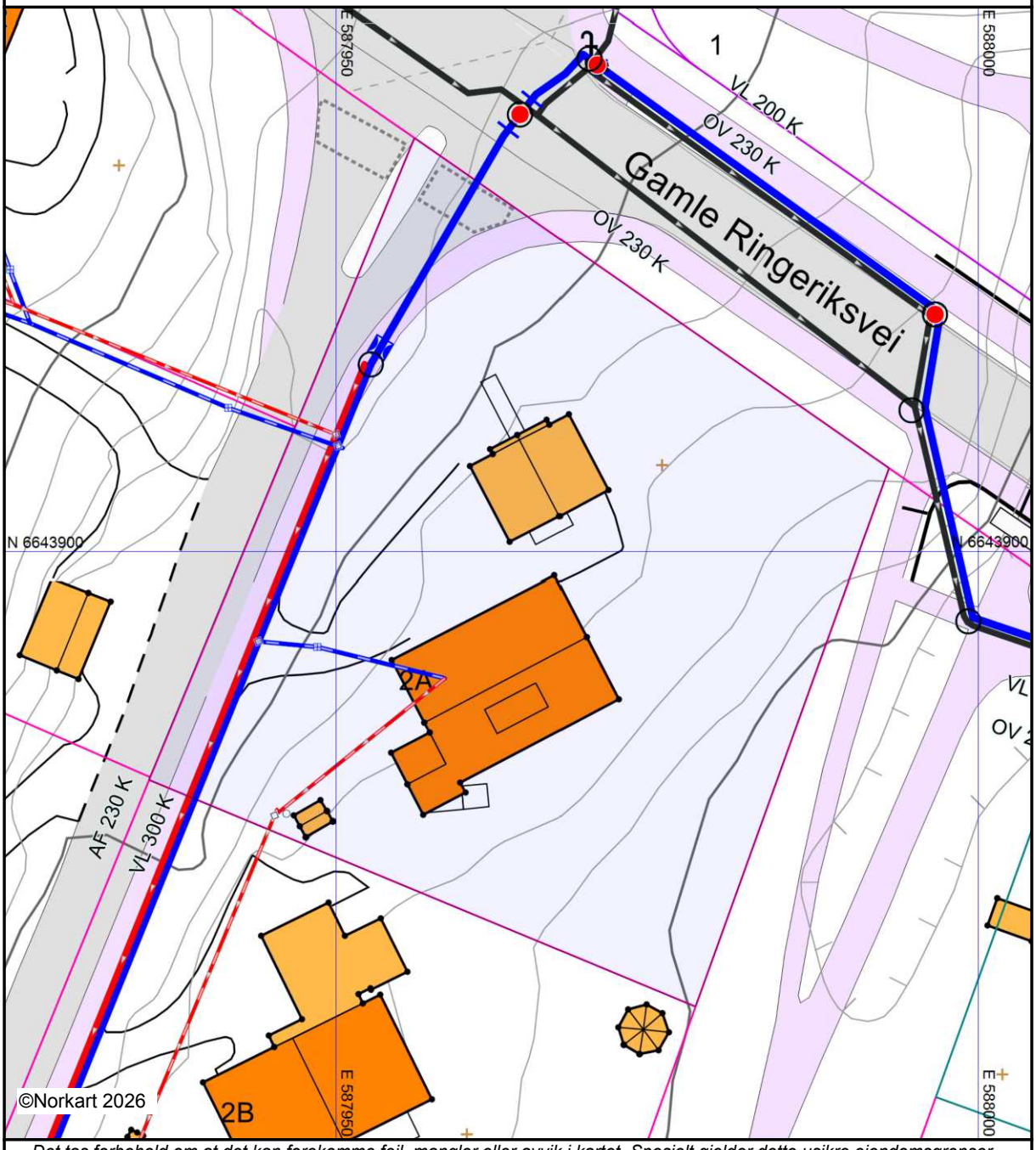
Eiendom: 1/482
Adresse: Tveterveien 2A
Dato: 24.03.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



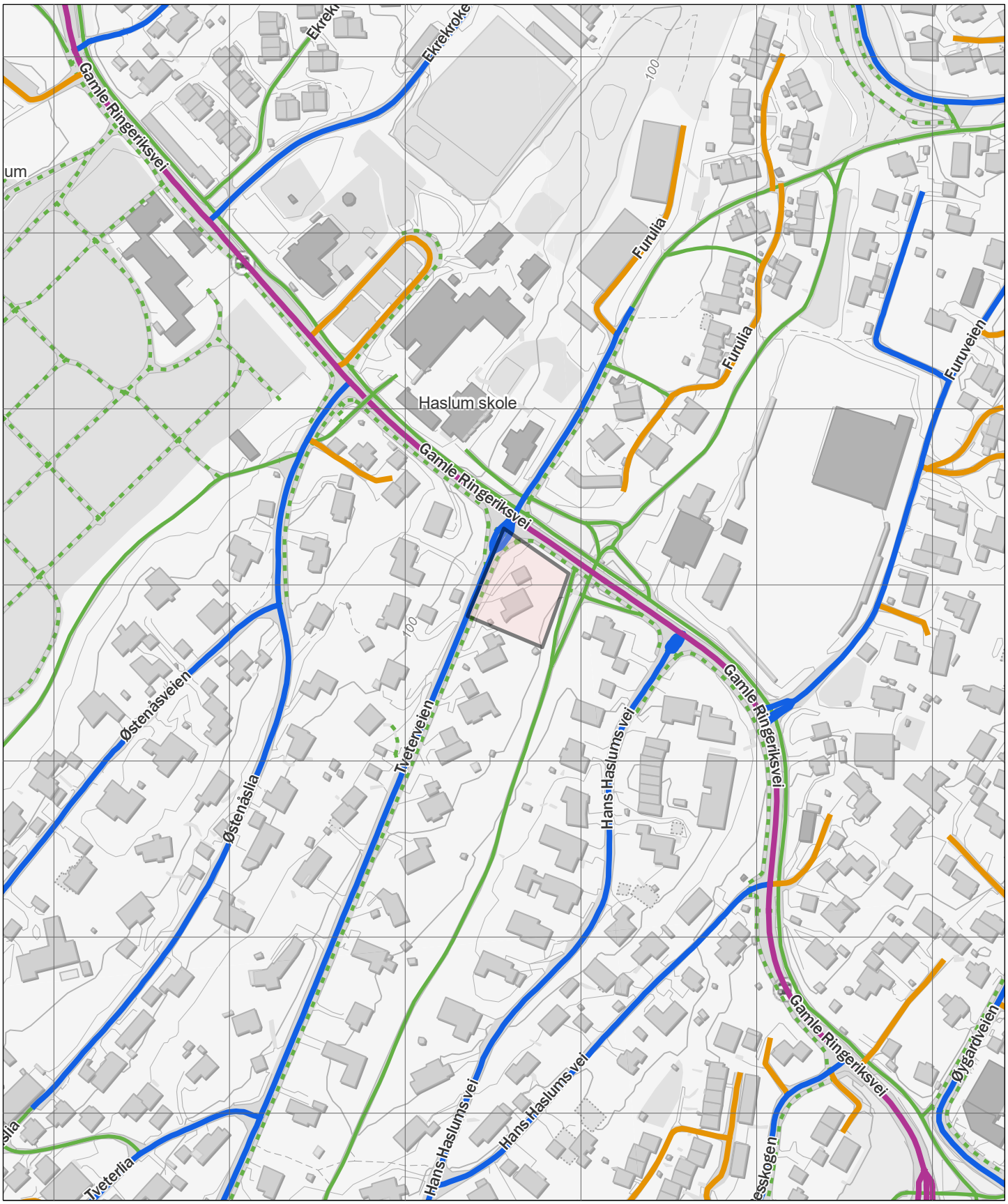
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1/482/0/0
Adresse: Tveterveien 2A, 1344 HASLUM

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:24/03/2026



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

15. februar 1966.

582-64, bilag 29, VÖ/RB.

Tømmermester Reidar Svensen,
Høvikveien 48,
Bekkestua.

Gnr. 1, bnr. 482, tomt nr. 75 A.

På anmodning meddeles innflytningstillatelse i våningshus på ovennevnte eiendom.

Gjenstående mangler må rettes snarest og senest innen 28. mars d.å. og skriftlig melding om at De ønsker ferdigbefaring avholdt må være bygningskontrollen ihende innen ovennevnte dato.

For bygningssjefen

Viktor Øyen
e.f.

Tveterveien 2A

Nabolaget Haslum øst/Tveterveien - vurdert av 70 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	2 min 0.1 km
Oslo International School (1-10 kl... 420 elever, 27 klasser	11 min 1 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.) 527 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	16 min 1.4 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km
Oslo International School 90 elever	11 min 1 km
Nadderud videregående skole 460 elever	13 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Haslum skole Linje 150, 150E, 211, 220	3 min 0.3 km
Gjønnes Linje 1, 2, 3, 5	15 min 1.3 km
Blommenholm stasjon Linje L1	7 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.5 km
Oslo Gardermoen	52 min

BARNEHAGER

Ekrekroken barnehage (0-6 år) 73 barn	5 min 0.4 km
Tveterjordet Fus barnehage (1-5 år... 79 barn	6 min 0.6 km
Myrsnipa Fus barnehage (1-2 år) 14 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Spar Nadderud	7 min
Coop Mega Meglergården	11 min

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

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	15 min
Apotek 1 Signaturgården	11 min
Bekkestua Vinmonopol	15 min

SPORT

Haslum skole	3 min
Furu ballbane	4 min
SATS Bekkestua Stasjon	15 min
SATS Bekkestua	15 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

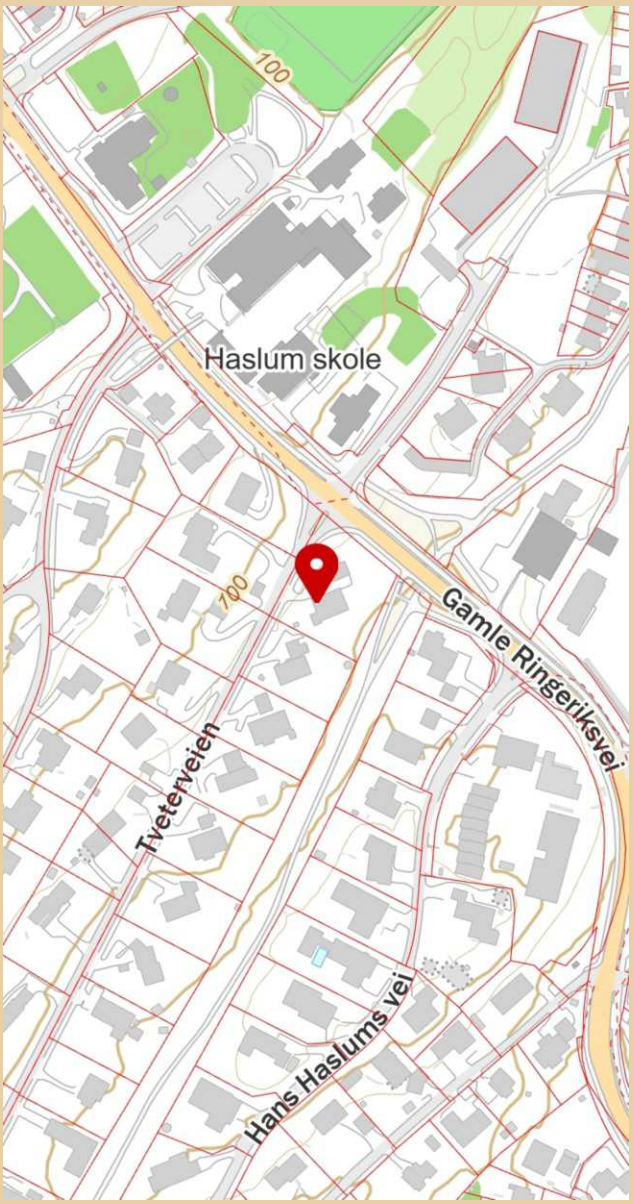
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tveterveien 2A, 1344 Haslum
Gnr. 1, Bnr. 482, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260134

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Stian Holmen-Jensen

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

E-post: stian.holmen-jensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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