

Bankveien 6A



Velkommen til

Bankveien 6A



Salgsoppgaven produsert 25. mai 2024

HOSLE

Lekkert og påbygget enderekkehus over 3 plan|Gode solforhold|4 sov og 2 bad + vaskerom|Barnevennlig og rolig|Garasje*

Prisantydning	10 990 000,-
Omkostninger	295 490,-
Totalpris	11 285 490,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 318,-
BRA-i	198 kvm
Totalt BRA	204 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Rekkehus

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1960
Tomt	52 kvm, festet
Megler	Fridtjof Schmidt
Telefon	948 91 455
E-post	F.schmidt@nordvikbolig.no
Megler 2	Jan-Petter Solberg Hansen
Telefon	906 56 346
E-post	j.hansen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Bankveien 6A - presentert av Fridtjof Schmidt og Jan Petter Solberg Hansen ved Nordvik Bærum!

Et lekker, påbygget enderekkehus med solrike uteplasser og god intern beliggenhet. Boligen har en tilbaketrukken, attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde på Hosle. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt med kort vei til alt man trenger i hverdagen.

Fremstående kvaliteter:

- Kjellerstue
- Påbygget i 2021
- 4 gode soverom
- Solrike uteplasser
- Bad fra 2021 og 2012
- Veldrevet huseierforening
- Mulighet for kjøp av garasjeplass*
- Barnevennlig, veletablert og attraktiv boligområde

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	198 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	204 kvm
TBA:	53 kvm

Beskrivelse

Rekkehus
Kjeller:
BRA-i: 83 kvm. Gang, kjellerstue, kjellerstye/soverom, bad, vaskerom og 2 boder.
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 37 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, spisestue, stue og kjøkken.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 16 kvm. Veranda

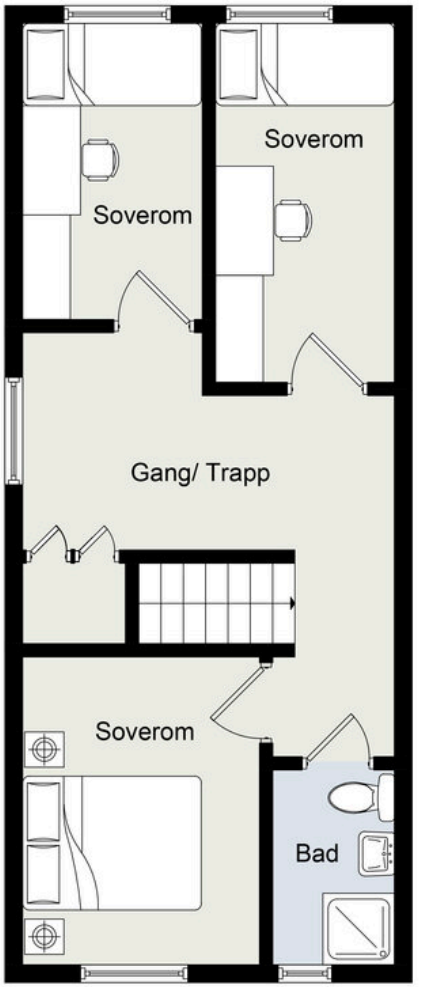
2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Gang, 3 soverom og bad.
Total BRA: 45 kvm.

Uthus
1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Utebod.
Total BRA: 6 kvm.

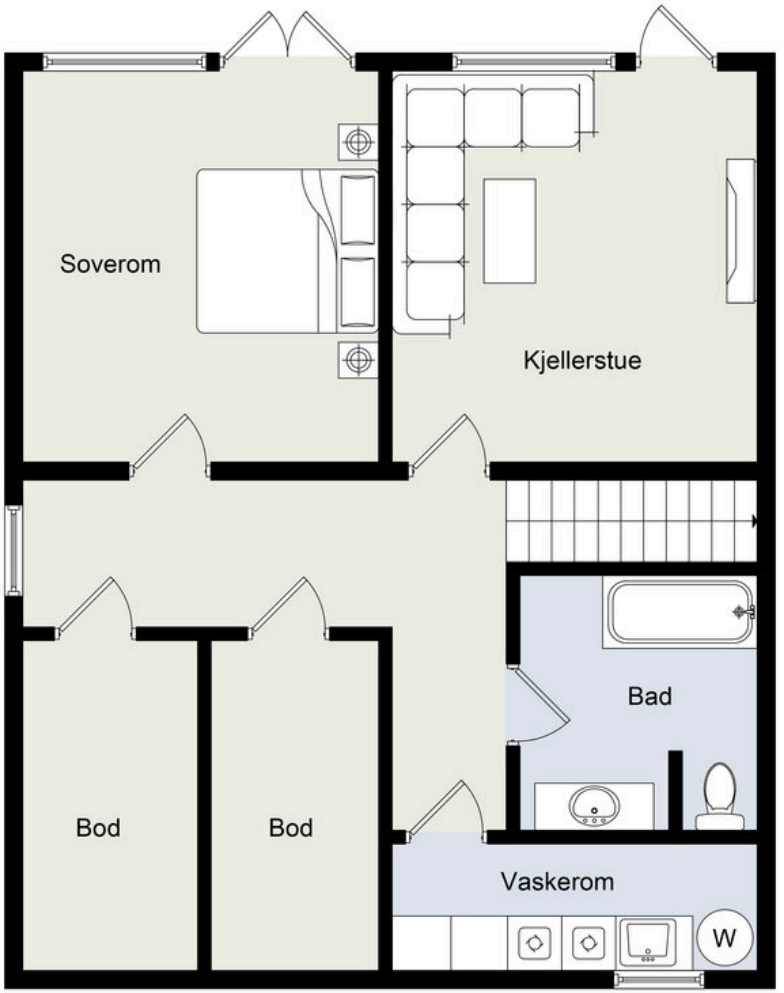
Bankveien 6A - 1. Etasje



Bankveien 6A - 2. Etasje



Bankveien 6A - U. Etasje



Innhold

Boligen streker seg over 3 plan og inneholder følgende:

1. etasje:
- Entré
- Garderobe
- Stue
- Spisestue
- Kjøkken

2. etasje:
- Gang
- 3 soverom
- Bad

Underetasje:
- Gang
- Bad
- 2 boder
- Kjellerstue
- Soverom
- Vaskerom


































15:48
Miele
15:52
fiskekokeboka
familiekokeboka













































Beliggenhet

Eiendommen har en tilbaketrukken, attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde på Hosle. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt med kort vei til alt man trenger i hverdagen.

Boligen har direkte tilgang til en flott felleshage rett utenfor terrassen, med flat gressplen og høy agnbøk-hekk mot Hosleveien. I tillegg er det en lun, romslig og avskjermet terrasse med levegger og elektrisk markise rett utenfor stuedøren. Liten lekeplass på forsiden av huset med sandkasse og gressplen, alt innenfor et bilfritt område.

For den aktive kan nærområdet by på et rikt utvalg av fritidsaktiviteter. Øvrevoll Hosle Idrettslag har et flott idrettsanlegg ved Hosle skole, og tilbyr både fotball, håndball, bandy, langrenn, alpint, hopp og baseball. Nadderudhallen ligger også i nærområdet hvor du finner svømmehall, håndballhall, fotballbaner, tennisbaner, treningssenter, Bekkestua arena m.m. For golfentusiasten er det kort vei til Haga, Grini og Ballerud golfbane. Frister det mer med sol og sjø er det kort vei til herlige badestrender på Høvik, Fornebu eller Kalvøya. I Bærumsmarka har du også milevis med flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt badevann. Det er for øvrig ikke lange veien til Kolsås skisenter for de som foretrekker alpint. Her er det noe for enhver smak i kort avstand fra boligen.

Dagligvarehandelen får du gjort på Rema 1000 Nadderud eller Joker Hosle, som begge ligger i gangavstand fra boligen. Sistnevnte er for øvrig også søndagsåpent. Med både Bekkestua og Østerås senter i nærheten har du enkel tilgang til et godt servicetilbud og en rekke muligheter å velge mellom. Bekkestua kan blant annet by på flere restauranter og kaféer, stor Meny butikk, treningssenter, Vinmonopolet, klesbutikker og mye mer.

Nærmeste bussholdeplass har du like utenfor døren med hyppige avganger mellom Bekkestua og Skøyen, via Østerås (rute 140). På Bekkestua og Østerås har du tilgang til T-banen (linje 3 og 2), og på Skøyen har du både tog og Flytoget. Fra Nadderudveien stopper også Flybussen.



Informasjon

Bankveien 6A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0128/24

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Bankveien 6A, 1362 HOSLE
Gnr 19, bnr 572 (ideell andel 1/1) , fnr 63, fnr 63 i Bærum kommune

Selgere
Jon Jørgensen
Christine Sundbø

Kjøpesum og omkostninger
10 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger:
274 750,00 (Dokumentavgift)
240,00 (Pantattest kjøper)
500,00 (Tinglyst pantedokument)
500,00 (Tinglyst skjøte)
19 500,00 (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
275 990,00 (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
295 490,00 (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
11 265 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
11 285 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 198 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 204 kvm
TBA: 37 kvm

Beskrivelse:
Rekkehus
Kjeller:
BRA-i: 83 kvm. Gang, kjellerstue, kjellerstye/soverom, bad, vaskerom og 2 boder.
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 37 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, spisestue, stue og kjøkken.
Total BRA: 70 kvm.

TBA: 16 kvm. Veranda

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Gang, 3 soverom og bad.
Total BRA: 45 kvm.

Uthus
1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Utebod.
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med laser avstandsmåler med nøyaktighet +/- 1mm. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette

Standard

Boligen rom for rom:

- 1. etasje -
Entré/garderobe:
Velkommen inn til en romslig og flislagt entré. I entreen er det en stor garderobe levert av HTH med god plass til å henge og sette fra seg yttertøy.

Spisestue:
Luftig og lekker spisestue påbygget i med flislagt gulv. Her er det god plass til et stort spisebord og annet møblement. Garderoben ved entreen og spisestuen er elegant delt med en lekker spilevegg som gir en god romfølelse. Det er god med naturlig lys via store vindusoverflater.

Veranda:
Fra spisestuen er utgang til en lekker og solrik veranda på ca. 16 m^2. Her er det god plass til sittegrupper samt grill og adkomst vi trapp til fellesområdene og terrassen foran boligen. Trappen står på fellesområde og er godkjent av styret. Styret kan ikke garantere godkjennelse ved evt. klager fra naboer.

Stue:
Stor, lys og hyggelig stue med originale gulv som er pent vedlikeholdt. Det er rikelig med vindusflater som gir godt med lys og skaper en god atmosfære i rommet. Stuen har god plass til flere sittegrupper, TV-møblement, bokhyller m.m. Flott peis i stuen gir god varme på kalde dager.

Kjøkken:
Lekkert HTH kjøkken med god benk- og skapplass. Innredningen er fra 2009 og 2022. Kjøkkenet er innredet med glatte fronter, steinbenk, underlimt kum med ett-greps blandebatteri og fliser på vegg over benk. Det er integrerte hvitevarer som består av oppvaskmaskin, kjøleskap, koketopp, stekeovn og kaffemaskin.

- 2. etasje -
Soverom:
Boligen har 3 gode soverom i 2. etasje. Hovedsoverommet er innredet med garderobeskap, samt har god plass til dobbeltseng og nattbord. Soverom 2 og 3 er også innredet med garderobeskap, samt har plass til seng, kommode, skrivebord e.l..

Bad:
Lekkert og flislagt bad fra 2012 med elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med servantinnredning veggsakp, speil, veggmontert wc og dusjvegg.

- Underetasje -
Kjellerstue:
Romslig og fin kjellerstue, med plass til sofagruppe, TV-benk, bokhyller m.m. Et flott oppholdsrom for barna når de har venner på besøk, som en ekstra TV-stue, hjemmekontor e.l. I kjellerstuen er det mulig å installere peis.

Soverom/kjellerstue:
I under etasjen er det et romslig soverom med mange bruksmuligheter. Her det det god plass til sofa, dobbeltseng, m.m.

Terrasse:
Fra kjellerstuen og soverommet i underetasjen er utgang til en romslig og solrik terrasse på ca. 37 m^2. Her er det god plass til sittegrupper samt grill. En perfekt plass for sene sommerkvelder med venner og familie.

Bad:
Delikat og lekkert bad fra 2021 med terrassoheller på gulvet med elektrisk gulvvarme og malte vegger. Badet er innredet med servantinnredning fra HTH, speil, badekar som er innrammet med fliser og veggmontert wc.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom med gummifliser på gulvet og malte vegger. Vaskerommet er innredet med innredning utført med glattefonter, benkeplate og vaskekum med ett-greps blandebatteri. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. På vaskerommet er det sluk under vaskemaskinen.

Bod:
I underetasjen er det to gode boder som gir godt med lagringsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?
Svar: Ja

Når kjøpte du eiendommen?
År: 2008

Hvor lenge har du bodd i boligen?
Antall år: 15
Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
Svar: Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Anlagt bad i kjeller uten endring av opprinnelig sluk og avløp
Arbeid utført av: Tombygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Beskrivelse: Et vaskerom/bod ble oppgradert til bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
Beskrivelse: Tilbygg innvilget av Bærum kommune Arkivsak 20/22339

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nytt sikringsskap i forbindelse med påbygg
Arbeid utført av: Robust Elektro

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Beskrivelse: Tilsyn- må sjekke opp dato og navn på firma

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Tilbygg med terrasse
Arbeid: utført av Andreas og sønn Express AS

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Beskrivelse: Tilbygg med oppholdsrom i kjeller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Beskrivelse: Tilbygg i 2 etg

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Beskrivelse: Festet tomt

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Beskrivelse: Dialog med grunneier om festet tomt. Dialog de siste 15 år uten endringer i avtalen

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

Bygningssakkyndig

Helge Jensen

Byggemåte

Utvendig:
- Taket er tekket med PVC-duk fra 2008. På tilbygget er det shingel fra 2022. Opplysninger ifølge eier.
- Renner, nedløp og beslag i stål. Besiktiget fra bakkenivå etter en risikovurdering.
- Yttervegger i bindingsverk med utvendig panel.
- Takkonstruksjon med sperrer og åser.
- Malte trevinduer med isolerglass. Vinduene er fra 1980-tallet og ca. 2022.
- Malte terrassedører med isolerglass. Malt hovedytterdør. Terrassedører fra 1984 og ca. 2022. Hovedytterdør fra 2012.
- Terrasse i tre på terreng ut fra stue i underetasje. Terrasse med membrantekking og tregulv over tilbygg, ut fra stue i 1. etasje.
- Prefabrikert trapp i betong ved inngangsdør. Tretrapp ved terrasse.

Innvendig:
- Innvendige overflater: Tregulv, parkett, laminatgulv, terrassoheller og belegg. Veggene er malt, dels tapet. Himlinger med malt panel, dels malte plater. Pent oppusset. Enkelte sår, riss og bruksmerker må påregnes i brukte boliger.
- Etasjeskille med trebjelkelag. Planhetskontroll med laser, viste kun små avvik.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke påkrevet i bolig til eget bruk. Eiendommen

ligger i
et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon ifølge NGU.
- Mursteinspipe, felles med nabo. Peisovn i 1. etasje.
- Det er boret hull i utlektet vegg mot grunnmur i bod. Det ble ikke avdekket unormale forhold.
- Malt tretrapp.
- Malte innerdører.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i kobber og plast. Rørskap i arbeidsrom. Opplegg for vaskemaskin i arbeidsrom i underetasje.
- Naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer. Som normalt ved byggeår.
- Ca. 200 liter varmtvannsbereder er plassert i arbeidsrom i underetasje.
- Sikringsskap med vippeautomater.
- Elektrisk gulvvarme i stue i underetasje, tilbygg stue 1. etasje, arbeidsrom i underetasje samt i bad.
- El-tilsyn ble gjennomført i 2022 ifølge eier.

Tomteforhold:
- Byggegrunn antas av fjell og steinmasser.
- Drenering antas fra 2007 for opprinnelig del (ifølge tidligere eier), fra 2022 for tilbygg.
- Grunnmur i betong. Mulig lettklinkerblokker i tilbygg.
- Skrånende terreng.
- Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type, antatt fra 1962. Tilknyttet offentlig nett.

Uthus:
- Uthus i trekosntruksjoner med utvendig panel. Saltak, tekket med folie/papp. Panelt dør. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Innvendige trapper
- Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater Gulv
- Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Ingen bygningsdeler har fått tilstandsgard 3.

Tilstandsrapport følger vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger:
- Oppvaskmaskin
- Platetopp
- Stekeovn
- Kjøl/fyrs
- Kaffemaskin

Ingen øvrige hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV og lydplanke

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
- Lysekrone i spisestue
- Hyller og klesstativ i boder
- Hyller i utebod

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

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie

Det er ingen restriksjoner for utleie med unntak av skriftlig informasjon til styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Det er elektrisk gulvvarme i tilbygget i 1.etasje, bad i 2.etasje, bad i underetasjen, vaskerommet, kjellerstuen samt soverommet i underetasjen. Det er installert peisovn i stuen i 1. etasje.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 318,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer følgende: kommunale avgifter, festeavgift, felles forsikring, kalbelTv/internett, ytre vedlikehold samt styre- og forretningsførerhonorar.

På grunn av prisstigning og økt festeavgift så øker felleskostnadene til kr 4 148,- fra og med 01.07.2024.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig inboforsikring kr 1 404,- pr år.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 619 771,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 9 727 564,- pr. 2022
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Nadderudskogen Huseierlag, orgnr. 979238487

Om sameiet

Huseierlaget omfatter 23 rekkehus fordelt på rekker med to og tre etasjer, og fire til seks leiligheter i hver rekke. Øygardveien 113 har 12 leiligheter. I alt er det 114 leiligheter.

Hver rekke har en «rekkeansvarlig», valgt av beboerne i rekken (i denne rekken er Bankveien 3A). Denne er ansvarlig for å gi beskjed til styret når noen flytter ut av/inn i rekken. Styret forholder seg til den som er rekkeansvarlig dersom det er saker som bare angår en enkelt rekke. Hver husstand disponerer et område foran og bak huset sitt slik det er beskrevet i skjøtet. Resten av området er fellesarealer. Inkludert i fellesområdene er også det som vokser rundt gjerder og porter, «Reveparken» på hjørnet av Øygardveien og Wilh.Wilhelmsensvei og «Parken» nederst i Bankveien. Disse skal også vedlikeholdes.

Områdene er naturlig fordelt på de rekkene som har dem nærmest. Noen rekker samarbeider om, for eksempel, snømåking og plenklipping. Sjekk hva som gjelder i deres rekke. Det arrangeres dugnad hver vår (vanligvis en helg mellom 1 og 17 mai) og om høsten i siste halvdel av oktober.

http://nadderudskogen.no/

Forretningsfører
Akershus Økonomi AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelse av hus med andel er betinget av at utestående plikter til laget er betalt. Det utstedes skriftlig bekreftelse på dette som skal foreligge før salget kan tinglyses.

Overdragelsen skal ha styrets godkjennelse. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Jf. vedtektene § 3.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ingen fellesgjeld pt.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Vedlikeholdskostnader beløp seg til kr. 409.600.- i 2023 mot budsjett kr. 600.000.-.

De største tiltakene i 2023 har vært utgifter i forbindelse med blikkarbeider utført av Bærum
Blikk og Ventilasjon AS med tilsammen kr. 113.125.- som gjaldt særlig nye beslag på piper, luftehatter og takhatter.

Kostnader til maling av husene gjennom ordningen hos Optimera/Monter på Stabekk utgjorde kr. 19.923.- Det er dekket kr. 90.156.- til forprosjektering av nytt garasjeanlegg inntil prosjektet ble godkjent i kommunen og bygging kunne starte. Grunnen til at Huseierlaget har dekket forprosjekteringskostnadene knytter seg overskuddet Huseierlaget tidligere har hatt på det gamle garasjeanlegget. Etter godkjenning av prosjektet i Bærum Kommune er alle kostnader belastet Garasjelaget.

De øvrige kostnadene gjelder i hovedsak container leie ved dugnadene, Rentokil til skadedyrbekjempelse og annet løpende vedlikehold..

Kostnader honorar beløper seg til kr 106.985 bestående av kr 84.296 ifm. honorar tomtefestesaken v/ Deloitte advokater, revisor med kr. 15.250 inkl mva og kr. 7.438 til befaring av takstmann Gunnar Remøe

Huseierlaget går med overskudd på kr. 938.175 inkl. inntektene på salg av garasjene øverst i Bankveien på kr 1.350.000. Det ordinære driftsresultatet sett bort inntektene ved salg av
garasjene gir et underskudd på kr. 287.370.-.

Vedtekter og husordensregler
Huseierlagets vedtekter er vedlagt. Garasjeanlegget har egne vedtekter.

Husordensregler:
På grunn av det tette naboskapet må huseierne ta hensyn og utvise fornuft og normal god takt og tone.

Det henstilles til huseierne å søke å avtale seg imellom bruk og vedlikehold av fellesareal, herunder espalier, beplantning og lignende. Beplantningen på privat område gjøres etter eget ønske, men må ikke sjenere naboene eller skade huset.

Fellesarealet skal være åpent for alle og skal ikke oppdeles eller stenges. Felling av trær er en sak mellom berørte huseiere.

Skrot, personlige eiendeler og lignende skal ikke kastes eller henstilles på fellesarealet.
Hageavfall kan samles og komposteres på egnet sted ved hvert hus. Avføring etter husdyr fjernes straks av eieren.

Huseierne i hver rekke avtaler seg imellom eventuell oppsetting av markiser, antenner, ytterdører og lignende.

Salgsplakater og lignende som er til sjenanse for beboerne bør unngås.

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Gressklipping gjøres på dugnad av de som bor på rekken.
- To faste, årlige dugnader hvor alle beboerne i huseierlaget deltar og rydder opp på sine tomter.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 52 kvm (Festetomt)
Huseierlaget fester en flott, grønn og solrik eiendom på totalt ca 37 298 kvm for hele Laget. For denne husrekken er det store fellesarealer både foran på terrassesiden og på enden av husrekken. Ved enighet med naboer kan fellesområdet benyttes til trampoline og lignende.

Hvert medlem har eiendomsrett til sitt hus og festerett til det tomteareal som huset står på og et tilliggende areal som er beskrevet i festekontrakten. For festenr. 63 er tomten beskrevet av forretningsfører som: et areal vinkelrett ut fra huset 6 m på forsiden og 4 m på baksiden, videre 4 m ut fra gavlen (dette arealet omfatter tilbygget). Trappen som går fra terrassen i 1. etasje ned til fellesområdet/terressen for huset ligger på fellesareal. Den har blitt godkjent av styret, men de kan ikke garantere godkjennelse ved evt. klager fra naboer.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 1 140 000,- pr. år
Festekontrakt datert: 01.07.1958
Regulering av festeavgift: Festeavgiften skal reguleres hvert femte år, etter Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks (KPI) med utgangspunkt i konsumprisindeksen fra inngåelsen av festekontrakten. Dersom denne oppheves, skal en anvende tilsvarende offentlig indeks. I tråd med festekontrakten er neste regulering av festeavgiften 1. januar 2028.

Bortfester kan kreve festeavgiftene regulert etter tomtefestelovens regler

Parkering

Selger har leid en garasjeplass i det nye garasjeanlegget nederst i Bankveien som er betalt ut året. Evt. videre leie avtales mellom kjøper og utleier.

Garasjesameiet har noen plasser igjen som er til salgs, disse har en pris på kr. 425 000,-, pluss lader, Dette er kostpris og det kan tilkomme evt. ekstra kostnader når garasjene står helt ferdig.

Ellers er det gateparkering i området.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en tilbaketrukken, attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde på Hosle. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt med kort vei til alt man trenger i hverdagen.

Boligen har direkte tilgang til en flott felleshage rett utenfor terrassen, med flat gressplen og høy agnbøk-hekk mot Hosleveien. I tillegg er det en lun, romslig og avskjermet terrasse med levegger og elektrisk markise rett utenfor stuedøren. Liten lekeplass på forsiden av huset med sandkasse og gressplen, alt innenfor et bilfritt område.

For den aktive kan nærområdet by på et rikt utvalg av fritidsaktiviteter. Øvrevoll Hosle Idrettslag har et flott idrettsanlegg ved Hosle skole, og tilbyr både fotball, håndball, bandy, langrenn, alpint, hopp og baseball. Nadderudhallen ligger også i nærområdet hvor du finner svømmehall, håndballhall, fotballbaner, tennisbaner, treningssenter, Bekkestua arena m.m. For golfentusiasten er det kort vei til Haga, Grini og Ballerud golfbane. Frister det mer med sol og sjø er det kort vei til herlige badestrender på Høvik, Fornebu eller Kalvøya. I Bærumsmarka har du også milevis med flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt badevann. Det er for øvrig ikke lange veien til Kolsås skisenter for de som foretrekker alpint. Her er det noe for enhver smak i kort avstand fra boligen.

Dagligvarehandelen får du gjort på Rema 1000 Nadderud eller Joker Hosle, som begge ligger i gangavstand fra boligen. Sistnevnte er for øvrig også søndagsåpent. Med både Bekkestua og Østerås senter i nærheten har du enkel tilgang til et godt servicetilbud og en rekke muligheter å velge mellom. Bekkestua kan blant annet by på flere restauranter og kaféer, stor Meny butikk, treningssenter, Vinmonopolet, klesbutikker og mye mer.

Nærmeste bussholdeplass har du like utenfor døren med hyppige avganger mellom Bekkestua og Skøyen, via Østerås (rute 140). På Bekkestua og Østerås har du tilgang til T-banen (linje 3 og 2), og på Skøyen har du både tog og Flytoget. Fra Nadderudveien stopper også Flybussen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for:
- Boligen datert 02.02.1962
- Påbygg datert 15.03.2022

Det gjøres spesielt oppmerksom på at godkjente byggetegninger ved påbygget ikke stemmer med dagens bruk. I 2. etasje er det tegnet inn 3 soverom, men veggene er satt opp annerledes en tengning som er byggemeldt. I underetasjen er badet og vaskerommet byggmeldt som bod og WC, og bodene er byggemeldt som bad og vaskerom. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til

tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplanen fra 1959 og avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanene fra 2023

Kommuneplaner :
- Id: 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
- Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
- Plantype: Kommuneplanens arealdel
- Status: Endelig vedtatt arealplan
- Ikrafttredelse: 21.06.2023
- Bestemmelser: - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
- Delarealer: Delareal 53 m^2
- Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner:
- Id: 1953003 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1953003)
- Navn: NADDERUD, nordre del
- Plantype. Eldre reguleringsplan
- Status: Endelig vedtatt arealplan
- Ikrafttredelse: 03.01.1959
- Bestemmelser: - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8686/1953003.pdf
- Delarealer: Delareal 53 m^2
- Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odel på eiendommen

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/19/572/63:
23.12.1969 - Dokumentnr: 309494 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 600
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:572 Fnr:63 F2

04.02.1960 - Dokumentnr: 300523 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
Årlig festeavgift kr. 1.250,- pr. mål
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:572 Fnr:63 F1
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Tillegg til festekontrakt.
Best. om årlig leie.

23.12.1969 - Dokumentnr: 309494 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 600
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:572 Fnr:63 F1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1277514 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:19 Bnr:572
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 49765 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:19 Bnr:572
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Faste løpende kostnader:
- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Etc.

_____

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel

etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om

budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 65 940,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra: 8 900,-
Finn Blink: 10 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 19 689,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 195 780,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. september 2024

Megler

Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Megler 2

Jan-Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90656346

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Løkketangen 12
1337 Sandvika
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919 159 863

Vedlegg

Bankveien 6A

Tilstandsrapport

Rekkehus
Bankveien 6 A, 1362 HOSLE
BÆRUM kommune
gnr. 19, bnr. 572, fnr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 198 m²



Befaringsdato: 26.04.2024 **Rapportdato:** 24.05.2024 **Oppdragsnr.:** 10776-1385 **Referansenummer:** CY1428

Autorisert foretak: Takstsenteret AS **Sertifisert Takstingeniør:** Helge Jensen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TAKSTSENTERET

Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, godkjente av Norsk takst og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989 og takstmennene er tilsluttet Norsk takst, landets ledende organisasjon i bransjen.



Rapportansvarlig

Helge Jensen
Uavhengig Takstingeniør
hj@takstsenteret.no
900 33 423

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bankveien 6 A, 1362 HOSLE
Gnr 19 - Bnr 572
3201 BÆRUM

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygninger fra denne perioden kan ha enkle konstruksjoner og tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til bl.a. isolasjon, ventilasjon og tetthet. Bruk av PCB-, bly- og asbestholdige materialer kan forekomme.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Det er avvik fra byggemeldte tegninger. Bad og boder i underetasje er ikke bygget i samsvar med tegninger.

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

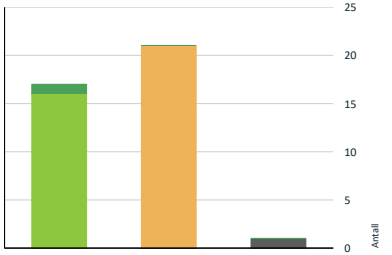
Det er ikke funnet tegninger for uthus.

Bankveien 6 A, 1362 HOSLE
Gnr 19 - Bnr 572
3201 BÆRUM

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er basert på avhendingslova og forskrift til denne (Tryggere bolighandel). Undertegnede takstmann er sertifisert gjennom Norsk takst/ Norges Takseringsforbunds godkjenningssystem for oppdrag som faller inn under kategoriene; Verditaksering av næringsbygg/ Verditaksering av bolig/ Tilstandsrapporter og er TEGoVA residential Valuer. Takstmannen er sertifisert for Taksering av våtrom gjennom Fagrådet for våtrom FFV. Takstmannen takserer ikke eiendommer der egeninteresse eller forhold til de involverte parter kan komme i konflikt med oppdraget.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1962

Tilbygg / modernisering

2022	Tilbygg	Tilbygg i to etasjer.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Taket er tekket med PVC-duk fra 2008. På tilbygget er det shingel fra 2022. Opplysninger ifølge eier.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål. Besiktiget fra bakkenivå etter en risikovurdering.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med utvendig panel.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er avvik:

Panelbord ved terrasse i 1. etasje har en liten skade. Det er råteskade i vindskier på tak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tiltak:

Lufting bør utbedres ved eventuell fremtidig utskifting av panel/etterisolering. Skadet panelbord og vindskier bør utbedres.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon med sperrer og åser.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med isolerglass. Vinduene er fra 1980-tallet og ca. 2022.

Bankveien 6 A, 1362 HOSLE
Gnr 19 - Bnr 572
3201 BÆRUM

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De eldste vinduene har begrenset gjenværende normal brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av de eldste vinduer nærmer seg.

TG 2 Dører

Malte terrassedører med isolerglass. Malt hovedytterdør. Terrassedører fra 1984 og ca. 2022. Hovedytterdør fra 2012.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre terrassedør har begrenset gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av eldre terrassedør nærmer seg.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre på terreng ut fra stue i underetasje. Terrasse med membrantekking og tregulv over tilbygg, ut fra stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverk bør utbedres av hensyn til sikkerhet.

TG 2 Utvendige trapper

Prefabrikert trapp i betong ved inngangsdør. Tretrapp ved terrasse.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverk bør utbedres av hensyn til sikkerhet.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendige overflater: Tregulv, parkett, laminatgulv, terrassoheller og belegg. Veggene er malt, dels tapet. Himlinger med malt panel, dels malte plater. Pent oppusset. Enkelte sår, riss og bruksmerker må påregnes i brukte boliger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille med trebjelkelag. Planhetskontroll med laser, viste kun små avvik.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke påkrevet i bolig til eget bruk. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon ifølge NGU.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe, felles med nabo. Peisovn i 1. etasje.

TG 1 Rom Under Terreng

Det er boret hull i utlektet vegg mot grunnmur i bod. Det ble ikke avdekket unormale forhold.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Trappen bør utbedres for å ivareta sikkerhet.

TG 1 Innvendige dører

Malte innerdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Badet er bygget om og pusset opp ca. 2022 ifølge eier.

Bankveien 6 A, 1362 HOSLE
Gnr 19 - Bnr 572
3201 BÆRUM

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er malt, flislagt ved badekar. Himling er malt med innfelt lys.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med terrassoheller, elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er målt til ca. 5mm.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Våtrommet kan fungere dersom det etableres bedre åpning inn til sluk/ etablere oppkant på membran ved dør/ montere lekkasjeføler med automatisk vannstopp.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent membrantype.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er avvik:

Membran er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Dokumentasjon for membran innhentes, om mulig.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servantinnredning, badekar og veggmontert wc.

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

Det kan være gjort andre tiltak for å løse eventuell lekkasje fra sisterne, men dette er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Innhent dokumentasjon for skjult sisterne, eller gjøre tiltak for synliggjøring av eventuell lekkasje.

UNDERETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte.

UNDERETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, det er ikke registrert unormale forhold.

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Badet er fra ca. 2016 ifølge eier.



2. ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduet må holdes under oppsyn, tiltak ved behov.

2. ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Flislagt gulv, elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er målt til ca. 28mm

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er i hovedsak tilnærmet plant, men det er nedsenket dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fallforholdet må utbedres, eller etablere oppkant ved døråpning.

2. ETASJE > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Bankveien 6 A, 1362 HOSLE
Gnr 19 - Bnr 572
3201 BÆRUM

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

Plastsluk. Ukjent membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon innhentes, om mulig.

2. ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servantinnredning, veggmontert wc og dusjvegg.

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

Det kan være gjort andre tiltak for å løse eventuell lekkasje fra sisterne, men dette er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon for skjult sisterne, eller gjøre tiltak for synliggjøring av eventuell lekkasje.

2. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte.

2. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, det er ikke registrert unormale forhold.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med tregulv, malte vegger og himling. Innredning med glatte fronter og steinbenk. Fliser på vegg over benk. Oppvaskmaskin, kjøleskap, koketopp og stekeovner. Innredningen er fra 2009 og 2022. Enkelte sår, riss og bruksmerker må påregnes i brukte boliger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt og lekkasjeføler. Det er montert avløpskvern i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres komfyrvakt og lekkasjeføler med automatisk vannstopp. Avløpskvern er forbudt i Bærum kommune og den bør fjernes.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber og plast. Rørskap i arbeidsrom. Opplegg for vaskemaskin i arbeidsrom i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av røropplegget er av eldre dato og har begrenset gjenværende normal brukstid. Avrenning fra samleskap går til rom uten sluk. Det er ikke sluk i arbeidsrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må monteres lekkasjeføler med automatisk vannstopp i arbeidsrom på grunn av rørskap, vaskemaskin og varmtvannsbereder. Eldre del av røropplegg er i funksjon, men har begrenset gjenværende brukstid.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast der disse er synlig. Mulig eldre avløpsrør av støpejern skjult i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av røropplegget er av eldre dato og har begrenset gjenværende normal brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre røropplegg er i funksjon, men har begrenset gjenværende brukstid.

Bankveien 6 A, 1362 HOSLE
Gnr 19 - Bnr 572
3201 BÆRUM

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer. Som normalt ved byggeår.

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liter varmtvannsbereder er plassert i arbeidsrom i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres lekkasjeføler med automatisk vannstopp.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med vippeautomater. Elektrisk gulvvarme i stue i underetasje, tilbygg stue 1. etasje, arbeidsrom i underetasje samt i bad.

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?
   Ja

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?
   Nei

Generell kommentar

El-tilsyn ble gjennomført i 2022 ifølge eier.

TG 0 Brannteknikse forhold

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

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

Lokale, seriekoblete røykvarslere.

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

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

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antas av fjell og steinmasser.

TG 2 Drenering

Drenering antas fra 2007 for opprinnelig del (ifølge tidligere eier), fra 2022 for tilbygg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmursplast på tilbygg har synlige hull ved innfesting over terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hull i grunnursplast bør utbedres.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Mulig lettklinkerblokker i tilbygg.

TG 2 Terrengforhold

Skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover, minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type, antatt fra 1962. Tilknyttet offentlig nett.

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

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

Bankveien 6 A, 1362 HOSLE
Gnr 19 - Bnr 572
3201 BÆRUM

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1995

Kommentar
Byggeåret er angitt ifølge eier.

Standard
Vanlig standard

Vedlikehold
Vanlig pent holdt.

Beskrivelse
Uthus i trekosntruksjoner med utvendig panel. Saltak, tekket med folie/papp. Panelt dør. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

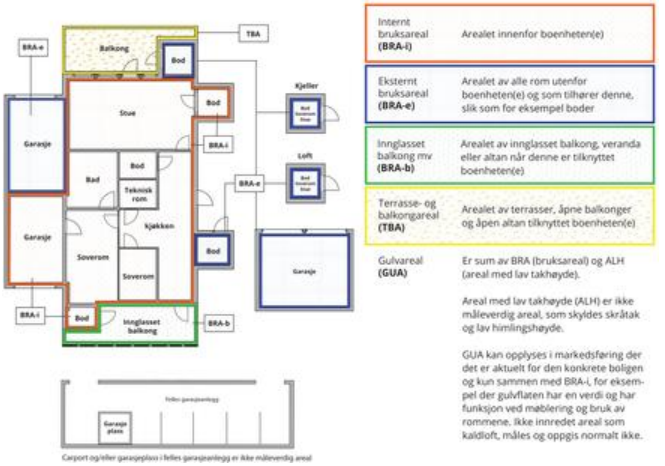
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Bankveien 6 A, 1362 HOSLE
Gnr 19 - Bnr 572
3201 BÆRUM

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	45			45			45
1. Etasje	70			70	16		70
Underetasje	83			83	37		83
SUM	**198**				**53**		**198**
SUM BRA	**198**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc		
1. Etasje	Entré , Stue/kjøkken		
Underetasje	Stue , Soverom , Bad/wc, Arbeidsrom , 2 boder		

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med laser avstandsmåler med nøyaktighet +/- 1mm. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er avvik fra byggemeldte tegninger. Bad og boder i underetasje er ikke bygget i samsvar med tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Tilbygg og oppussing.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje		6		6			6
SUM		**6**					**6**
SUM BRA	**6**						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med laser avstandsmåler med nøyaktighet +/- 1mm. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke funnet tegninger for uthus.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	184	14
Uthus	0	0

Kommentar

Rekkehus	P-ROM og S-ROM er beregnet etter gjeldende regler og praksis før 2024
Uthus	S-ROM er ikke oppgitt for utvendig bod, i tråd med gjeldende regler før 2024.

Bankveien 6 A, 1362 HOSLE
Gnr 19 - Bnr 572
3201 BÆRUM

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.4.2024	Helge Jensen	Takstingeniør
	Christine Sundbø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	19	572	63	0	52.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse | **Festekontrakt** | **Neste justering** | **Utløpsdato**

Bankveien 6 A

Hjemmelshaver
Sundbø Christine, Jørgensen Jon, (fremfeste)
Nadderudskogen Huseierlag (feste)
Stiftelsen Karibu (hjemmel)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i etablert boligområde, i hovedsak bebygget med rekkehus og småhus.

Adkomstvei

Adkosmt ved offentlig vei.

Om tomten

Store fellesarealer med plen og beplantning. Asfalterte gangstier.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 350 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart		Kart fra kommunens nettsider/ kommunekart.com	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	22.04.2020		Gjennomgått	0	Nei
Eier		Muntlige opplysninger ved befaringen	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Informasjon fra Norges Eiendommer/Infoland/Eiendomsverdi med Statens Kartverk som kilde,- opplysninger om: adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	07.12.2021	Elarbeider ved tilbygg	Gjennomgått	0	Nei

Bankveien 6 A, 1362 HOSLE
Gnr 19 - Bnr 572
3201 BÆRUM

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Bankveien 6 A, 1362 HOSLE
Gnr 19 - Bnr 572
3201 BÆRUM

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/CY1428

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Bærum
Oppdragsnr.	56-0128/24
Selger 1 navn	Christine Sundbø
Selger 2 navn	Jon Jørgensen
Gateadresse	Bankveien 6A
Poststed	HOSLE
Postnr	1362

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn:

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 15
Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Storebrand
Polise/avtalenr.: 8561743

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 56-0128/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagl.ært
Beskrivelse: Anlagt bad i kjeller uten endring av opprinnelig sluk og avløp
Arbeid utført av: Tombygg AS

Filer
Rammetillatelse med dispensasjon - Bankveien 6 A - tilbygg.pdf | NELFO_Sluttkontroll_bolig.pdf.pdf | 5805010_1_A.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Et vaskerom/bod ble oppgradert til bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Tilbygg innvilget av Bærum kommune Arkivsak 20/22339

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av fagl.ært
Beskrivelse: Nytt sikringsskap i forbindelse med påbygg
Arbeid utført av: Robust Elektro

Filer
NELFO_Samsvarserk_bolig_SIGN.pdf.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Tilsyn- må sjekke opp dato og navn på firma

Document reference: 56-0128/24

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tilbygg med terrasse
Arbeid utført av	Andreas og sønn Express AS

Filer

5419404_1_A.pdf 5419405_1_A.pdf

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilbygg med oppholdsrom i kjeller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilbygg i 2 etg

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Festet tomt

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dialog med grunneier om festet tomt. Dialog de siste 15 år uten endringer i avtalen

Document reference: 56-0128/24

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 56-0128/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 56-0128/24

Document reference: 56-0128/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christine Sundbø	b6eb27b0544704551d8f7da498152b9faefa2a2c	15.05.2024 09:55:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

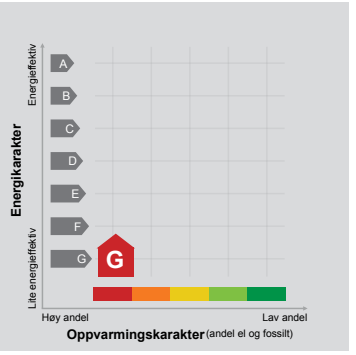
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Jørgensen	d1c8afab35b99ca9e05399ead0c0e18e19b20e99	21.05.2024 12:45:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
→ For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Bankveien 6A
Postnummer	1362
Sted	HOSLE
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	572
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	63
Bygningsnummer	18560577
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	61af4a69-d639-45c0-b7a6-fe18aa47363a
Dato	25.05.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	198
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

BankID Signing
Ragnhild Eek
2024-05-06

Tillegg til festekontrakten datert 2. juli 1958

Stiftelsen Karibu, org nr. 951 307 645 («**bortfester**») og Nadderudskogen huseierlag, org nr. 979 238 487 («**fester**») har avtalt følgende om regulering av festeavgiften ved forlengelse av festekontrakten, jf. tomtefesteloven § 15 fjerde ledd og jf. lov om endringer i tomtefesteloven (LOV-2015-06-19-63):

1. Festeavgiften reguleres fra 1. januar 2024 til kr 1 140 000,- («**ny festeavgift**»).
2. Fester skal betale til bortfester mellomlegget mellom betalt festeavgift for 2024 og ny festeavgift, innen 1. juni 2024.
3. Denne avtalen tinglyses sammen med festekontrakten på festetomten, gnr. 19 bnr. 572 og bnr. 626 i Bærum kommune. Kostnaden til tinglysning dekkes av bortfester.
4. Festeavgiften skal reguleres hvert femte år, etter Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks (KPI) med utgangspunkt i konsumprisindeksen fra inngåelsen av festekontrakten. Dersom denne oppheves, skal en anvende tilsvarende offentlig indeks. I tråd med festekontrakten er neste regulering av festeavgiften 1. januar 2028.
5. Bortfester kan kreve festeavgiften regulert etter tomtefestelovens regler.

***

Dato:	Sted:	Dato:	Sted:
_____		_____	
Kasper Landmark		Ragnhild Jensen Eek	
For Stiftelsen Karibu		For Nadderudskogen huseierlag	

VEDTEKTER FOR A/L NADDERUDSKOGEN HUSEIERLAG
(SIST ENDRET I GENERALFORSAMLING 26. APRIL 2006)

§ 1.
A/L Nadderudskogen Huseierlag er et andelslag som utgjøres av 114 andeler. Laget står som ansvarlig fester av grunnarealet på gnr. 19, bnr. 572 og 626 i Bærum kommune ifølge kontrakt mellom laget og Mallin AS (tidligere AS Selvaagbygg). Hver andelseier fester en parsell av Huseierlaget, og eier en bolig på denne parsell. Hver fester har i henhold til festekontrakten plikt til å være medlem av Huseierlaget og er bundet av lagets vedtekter. Andelseieren skal yte de tilskudd til lagets drift som følger av vedtektene og andre lovlige beslutninger.

§ 2.
Lagets oppgave er å:

- Ivareta medlemmenes felles interesser i tilknytning til hus og tomt, herunder å foreta innløsning eller forlenging av festeforholdet.
- Betale fellesutgifter som påhviler laget.
- Sørge for utvendig vedlikehold av de enkeltes hus, se § 11, og felleseiendom slik at eiendommen holdes i forsvarlig stand.
- Forvalte garasjeanleggene og lagets øvrige bygninger.

§3.
Salg/overdragelse av andel. Fremleie. Overdragelse av hus med andel er betinget av at utestående plikter til laget er betalt. Det utstedes skriftlig bekreftelse på dette som skal foreligge før salget kan tinglyses. Overdragelsen skal ha styrets godkjennelse. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Fremleie skal meddeles styret. Huseier står fortsatt ansvarlig for de økonomiske forpliktelser og for at vedtekter følges for huset.

§ 4.
Generalforsamlingen er lagets øverste myndighet. Ordinær generalforsamling holdes en gang pr. år i april. Styret innkaller medlemmene skriftlig med minst 2 ukers varsel. I innkallingen nevnes de saker som skal behandles og det vedlegges årsmelding og revidert regnskap for det forløpne kalenderår. Saker som medlemmene ønsker behandlet, meldes skriftlig til styret innen 15. mars. Generalforsamlingen ledes av formannen eller en valgt ordstyrer.

Følgende saker skal behandles:
Styrets årsberetning.
Regnskap.
Budsjett.
Valg av styremedlemmer og varamenn.
Valg av valgkomite.
Valg av revisor og fastsettelse av godtgjørelse.
Fastsettelse av godtgjørelse til tillitsmenn.
Eventuelle innkomne saker.

Det føres protokoll av behandlede saker og vedtak. To andelshavere velges til å undertegne protokollen. Kopi av protokollen sendes til medlemmene.

§ 5.
Ekstraordinær generalforsamling. Dette avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 10% av medlemmene skriftlig krever det, med angivelse av hva som ønskes behandlet. Innkalling skjer etter regel i foregående paragraf. Kun de saker som er angitt i innkallingen kan behandles.

§ 6.
Avstemming og stemmerett. Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier kan møte med fullmektig, fullmakten må være skriftlig. Vedtak fattes med alminnelig flertall, ved stemmelikhet har formannen dobbeltstemme.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene for vedtak om:

- Vedtektsendringer
- Vedtak om salg av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
- Vedtak om innløsning av eiendommen.

Flertallet må utgjøres av minst ¼ av medlemmene.

Oppløsning av laget krever minst 2/3 flertall. Flertallet må utgjøre minst 50% av lagets medlemmer. Oppløsning skal vedtas på to påfølgende generalforsamlinger med minst 6 måneders mellomrom. Oppløsning kan ikke vedtas så lenge festekontrakten med bortfester løper, uten at generalforsamlingen samtidig vedtar hvem som skal overta festekontrakten og vedtar iverksettelse av en slik overdragelse.

§ 7.
Styret velges av generalforsamlingen. Det består av 5 medlemmer med 2 varamenn. Valgbare er alle myndige personer i hver husstand. Både 3-, 4- og 5-roms hus bør være representert. Funksjonstiden for styremedlemmene er 2 år, men slik at vekselsvis 2 og 3 styremedlemmer er på valg annethvert år. Varamenn velges for 1 år gangen.

§ 8.
Styrets arbeid. Styret velger en formann. Det er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er tilstede. Styret avgjør selv når møtene holdes, dog minst 3 ganger i året. Det skal føres protokoll over forhandlingene. Lagets firma tegnes av formannen. Styret er ansvarlig for forsvarlig forretningsførsel.

Ved behov for dekning av nødvendige kostnader som ikke ligger innenfor årets budsjett, kan Styret øke størrelsen på andelseiers tilskudd til lagets drift med inntil 10% mellom generalforsamlingene. Slik justering kan bare foretas 1 gang mellom hver generalforsamling, og styret plikter å gi andelseierne to måneders varsel før endringen trer i kraft.

Regnskapet revideres av statsautorisert eller registrert revisor. Styret kan tilsette forretningsfører.

§ 9.
Økonomiske forpliktelser. Hver husstand betaler et tilskudd til lagets drift. Størrelsen fastsettes generalforsamlingen. Det skal utarbeides en fordelingsnøkkel som fastsetter hvor stor andel av samlede utgifter som belastes det enkelte hus. Det skal da tas hensyn til husets størrelse, vedlikeholdsutgifter og lignende. Tilskuddet betales forskuddsvis i månedlige rater.

Laget har sikkerhet for tilskuddet i hus og festerett og kan sette dette til auksjon uten søksmål til dekning av tilgodehavende.

§10.
Eiendoms- og bruksrett. Hvert medlem har eiendomsrett til sitt hus og festerett til det tomteareal som huset står på og et tilliggende areal som er beskrevet i festekontrakten. Fellesarealet utenom dette kan ikke reserveres for noen enkelt huseier eller deles opp med gjerder og lignende, og det skal være fri adkomst rundt hele husrekken. Fellesarealene er åpne for alle beboere. Hvert hus har rett til å oppføre en sportsbod på fellesarealene, under forutsetning at fremgangsmåten i § 12 følges.

Ordensregler som regulerer bruk av fellesgoder, vedtas av generalforsamlingen.

§ 11.
Vedlikehold. Det enkelte medlem er ansvarlig for det indre vedlikehold av sin enhet, og plikter å holde denne forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre i laget. Hvis denne plikt forsømmes, kan styret gi pålegg om utbedring, evt. få dette utført for medlemmets regning.

Laget er ansvarlig for ytre vedlikehold av boligene. Med ytre vedlikehold forstås vedlikehold av:

a) ytre kledning. Huseiere er ansvarlig for maling av ytre kledning. Hvis denne plikt forsømmes, kan styret gi pålegg om utbedring, evt. for medlemmets regning.
b) Tak, grunnmur, og felles installasjoner for husene. Tak inkluderer vindski, vannbord samt underkant av tak(fremspring) i husets lengderetning. Med felles installasjoner menes hovedvannledninger, kloakk, piper, felles elektriske anlegg, gjerder, gangveier, takrenner og nedløp.

Mangelfullt ytre vedlikehold som fører til bygningsmessig skade innvendig, utbedres for lagets regning.

Maling/beis til ytre vedlikehold dekkes av laget.

§ 12.
Bygningsmessige endringer. Det er tillatt å oppføre tilbygg på det private tomtearealet. Alle bygningsmessige arbeider som krever tillatelse etter Plan- og bygningsloven, skal godkjennes av styret. Nabovarsel skal sendes berørte parter eller Plan- og bygningsloven, og til styret ved styreformannen.

Bygningsmessige arbeider som ikke krever tillatelse etter Plan- og bygningsloven, men som likevel kan berøre andelslagets øvrige beboere, må godkjennes av styret.



Husordensregler for A/L Nadderudskogen Huseierlag.

På grunn av det tette naboskapet må huseierne ta hensyn og utvise fornuft og normal god takt og tone.

Det henstilles til huseierne å søke å avtale seg imellom bruk og vedlikehold av fellesareal, herunder espalier, beplantning og lignende. Beplantningen på privat område gjøres etter eget ønske, men må ikke sjenere naboene eller skade huset.

Fellesarealet skal være åpent for alle og skal ikke oppdeles eller stenges. Felling av trær er en sak mellom berørte huseiere.

Skrot, personlige eiendeler og lignende skal ikke kastes eller henstilles på fellesarealet. Hageavfall kan samles og komposteres på egnet sted ved hvert hus. Avføring etter husdyr fjernes straks av eieren.

Huseierne i hver rekke avtaler seg imellom eventuell oppsetting av markiser, antenner, ytterdører og lignende.

Salgsplakater og lignende som er til sjenanse for beboerne bør unngås.

For øvrig vises til lagets vedtekter.

(Vedtatt på årsmøtet 19.april 1989.)

FERDIGATTEST.

262-59. BS/RO.

våningshus (6-mannsbolig)

19 572, parsell 14

ett tre to r.

437,5c 20. mai 1959.

, 2. februar 1962.

Sverre Skrazrud
for en.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Jan Bauck Arkitektkontor A S
Bogstadveien 27B
0355 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	20/22339 - 22/51806/JKN	15.03.2022

Adresse - Tiltak:	Bankveien 6 A - tilbygg
Gnr/Bnr:	19/572
Tiltakshaver:	Christine Sundbø, Jon Jørgensen
Ansvarlig søker:	

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan versjon 6, datert 10.3.2022, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt. De innsendte "som bygget" tegninger viser kun mindre endringer som ikke vurderes som søknadspliktig og tegningene tas til etterretning.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

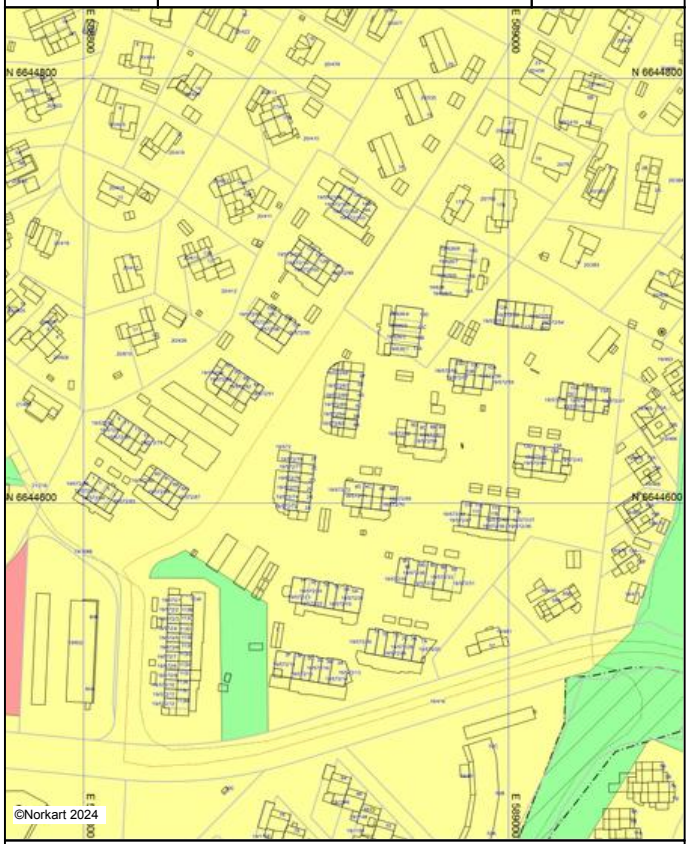
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 19/572/63
Adresse: Bankveien 6A
Utskriftsdato: 10.05.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Sporveg - framtidig
- Kollektivtrase - nåværende

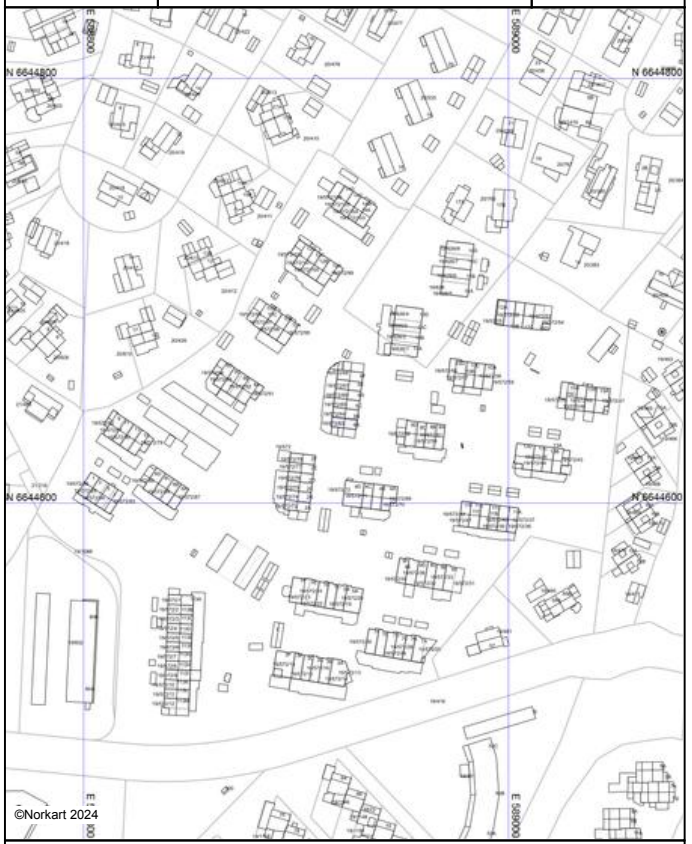
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 19/572/63
Adresse: Bankveien 6A
Utskriftsdato: 10.05.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

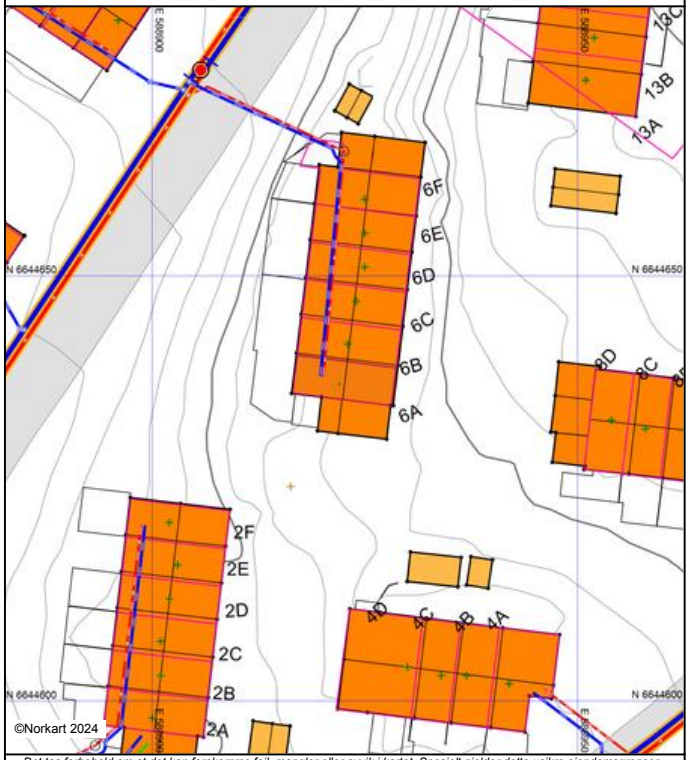
Eiendom: 19/572/63
Adresse: Bankveien 6A
Dato: 10.05.2024
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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



Utskriftsdato: 10.05.2024

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	19	**Bruksnr.**	572	**Festenr.**	63	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bankveien 6A, 1362 HOSLE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	254 634,56 kr
Feiing	9 785,00 kr
Renovasjon	222 403,94 kr
Vann	206 073,01 kr
Sum	**692 896,51 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	41 stk	4 338,59 kr	1/1	0 %	177 882,09 kr	0,00 kr
2B - To til seks naboer deler seperate beholdere	34 stk	3 687,40 kr	1/1	0 %	125 371,60 kr	0,00 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	20 stk	3 904,46 kr	1/2	0 %	39 044,63 kr	0,00 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	36 stk	3 904,46 kr	1/3	0 %	46 853,55 kr	0,00 kr
3C - Blokk og fellesløsninger - std hentefrekvens	24 stk	3 254,60 kr	1/2	0 %	39 055,20 kr	0,00 kr
Vann etter areal	12532 m2	39,38 kr	1/1	0 %	493 447,50 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	12532 m2	48,75 kr	1/1	0 %	610 935,00 kr	0,00 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	58 stk	105,00 kr	1/1	0 %	6 090,00 kr	0,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	86 stk	171,00 kr	1/1	0 %	14 706,00 kr	0,00 kr
				Sum	**1 553 385,57 kr**	**0,00 kr**

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

Alle beløp er inkl. mva.

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.

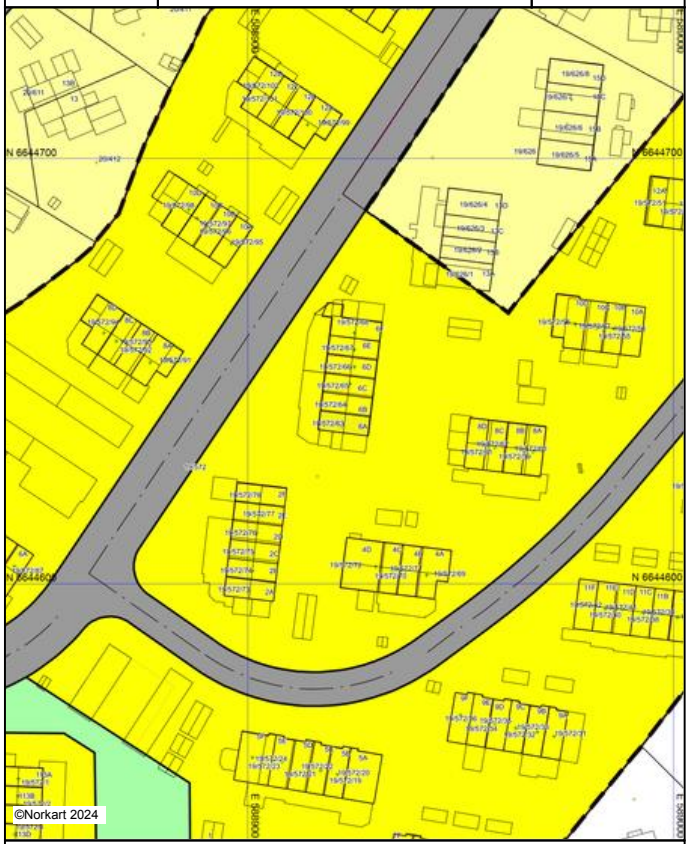
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 19/572/63
Adresse: Bankveien 6A
Dato: 10.05.2024
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
- Festegrunn
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

Bankveien 6A

Nabolaget Nadderudjordet - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hosle skole (1-7 kl.)	496 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.)	517 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Eikeli skole (1-7 kl.)	445 elever, 21 klasser	18 min 1.3 km
NTG-U Bærum (8-10 kl.)	270 elever, 18 klasser	12 min 0.9 km
Bekkestua skole (8-10 kl.)	562 elever, 40 klasser	12 min 0.9 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum		12 min
Eikeli videregående skole	458 elever, 18 klasser	14 min 1.1 km

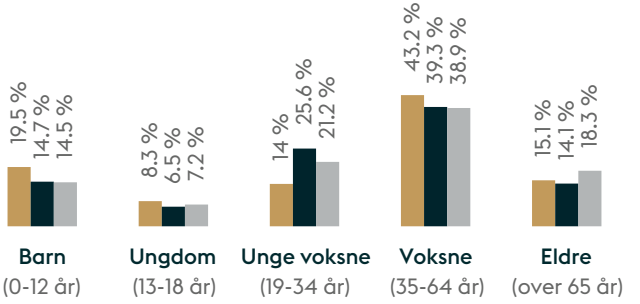
Offentlig transport

Nadderudjordet	Linje 140, 140E, 140N, 212	2 min 0.2 km
Østerås	Linje 2	21 min 1.7 km
Bekkestua	Linje 13	26 min 1.9 km
Stabekk stasjon	Linje L1, L2, R21	8 min 4.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 12.5 km

Barnehager

Nadderudskogen bhg - Nadderud ...	38 barn	7 min 0.6 km
Huskestua barnehage (0-5 år)	88 barn	8 min 0.7 km
Hosle barnehage Avd Hosle (1-5...	71 barn	13 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nadderudjordet	853	377
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Rytterfaret balløkke	5 min
Hosle idrettsanlegg	10 min
Galla Trening	21 min
SATS Bekkestua Stasjon	24 min

Støynivået

Lite støynivå 94/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Bærum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Løkketangen 12, 1337 Sandvika

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi er eksperter på bolig og eiendom i Asker og Bærum. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

Vi har et omfattende nettverk både av kjøpere og potensielle selgere. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

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

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

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0128/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bankveien 6A 1362 HOSLE

Betegnelse: Gnr 19, bnr 572 (ideell andel 1/1) , fnr 63, fnr 63 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no