

Utsiktsveien 6B



Velkommen til

Utsiktsveien 6B



Salgsoppgaven produsert 12. august 2024

Stabekk

Fredelig beliggende enebolig med en oase av en hage. Fantastisk vidstrakt utsikt & gode solforhold. Moderniseringsbehov

Prisantydning	10 900 000,-
Omkostninger	293 240,-
Totalpris	11 193 240,-
BRA-i	204 kvm
Totalt BRA	204 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1971
Tomt	715 kvm, eiet

Megler	Jan-Petter Solberg Hansen
Telefon	906 56 346
E-post	j.hansen@nordvikbolig.no
Megler 2	Fridtjof Schmidt
Telefon	948 91 455
E-post	F.schmidt@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Utsiktsveien 6 B! En sjarmerende enebolig med flere utesoner og en idyllisk hage i skjermede omgivelser på populære og barnevennlige Stabekk. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt, med kort gangavstand til Stabekk sentrum, Jar barneskole, barnehager, offentlig kommunikasjon samt en rekke fritidsaktiviteter.

- Fremstående kvaliteter:
- Skjermet og solrik tomt med utsikt
- Flere utesoner
- Luftige oppholdsrom med store vindusoverflater
- Familievennlig planløsning o/2 plan
- 2 bad + separat wc
- 4 sov
- 2 stuer + 2 peiser
- Garasje/carport + p-plass
- Drivhus
- Barnevennlig og populært
- Jar barneskole og Ringstabekk ungdomsskole

- Oppussingsobjekt med mye potensiale!

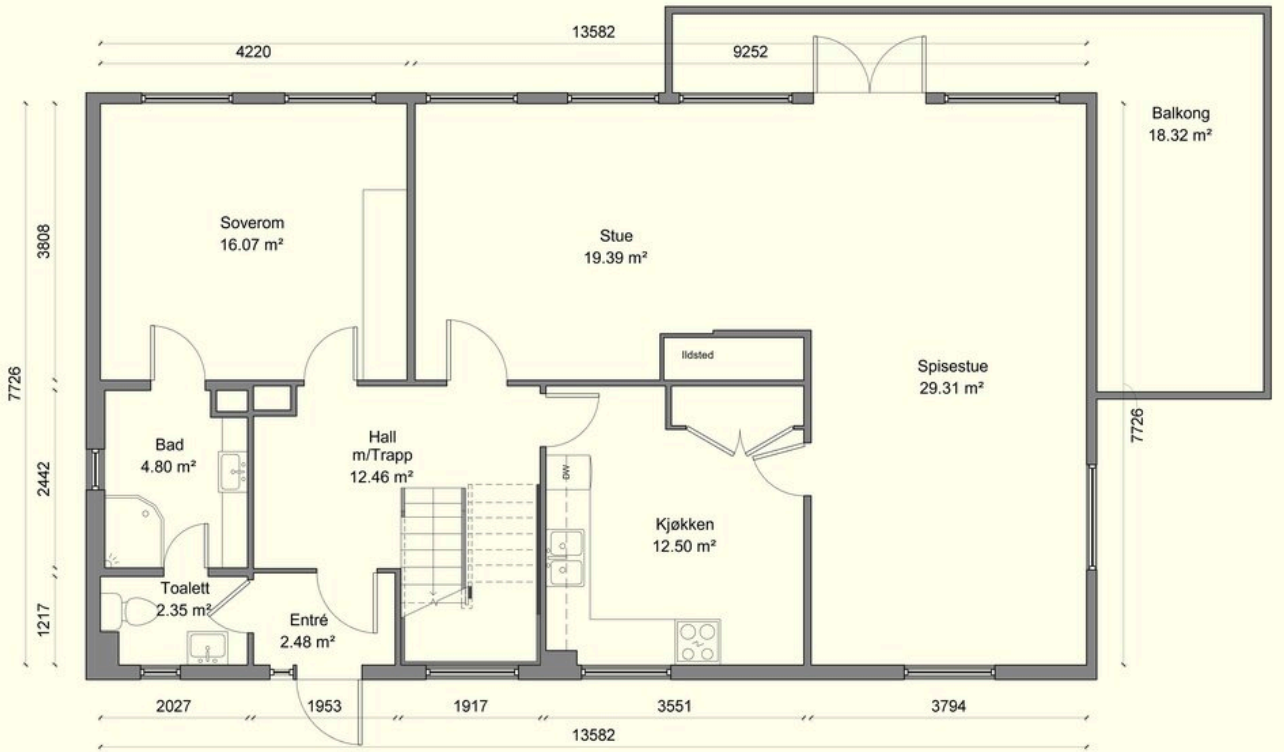
Arealer og innhold

BRA-i:	204 kvm
Totalt BRA:	204 kvm
TBA:	18 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 99 kvm. Trapperom, bod, kott under trapp, vaskerom, tre soverom, bad og peisestue.
Total BRA: 99 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 105 kvm. Entré, hall m/trapp, toalettrom, bad, soverom, stue, spisestue og kjøkken.
Total BRA: 105 kvm.
TBA: 18 kvm.



Utsiktsveien 6B

1.Etasje

©2024 Alle rettigheter reservert

Forklaring av bilde/rommet



Utsiktsveien 6B

1.Etasje

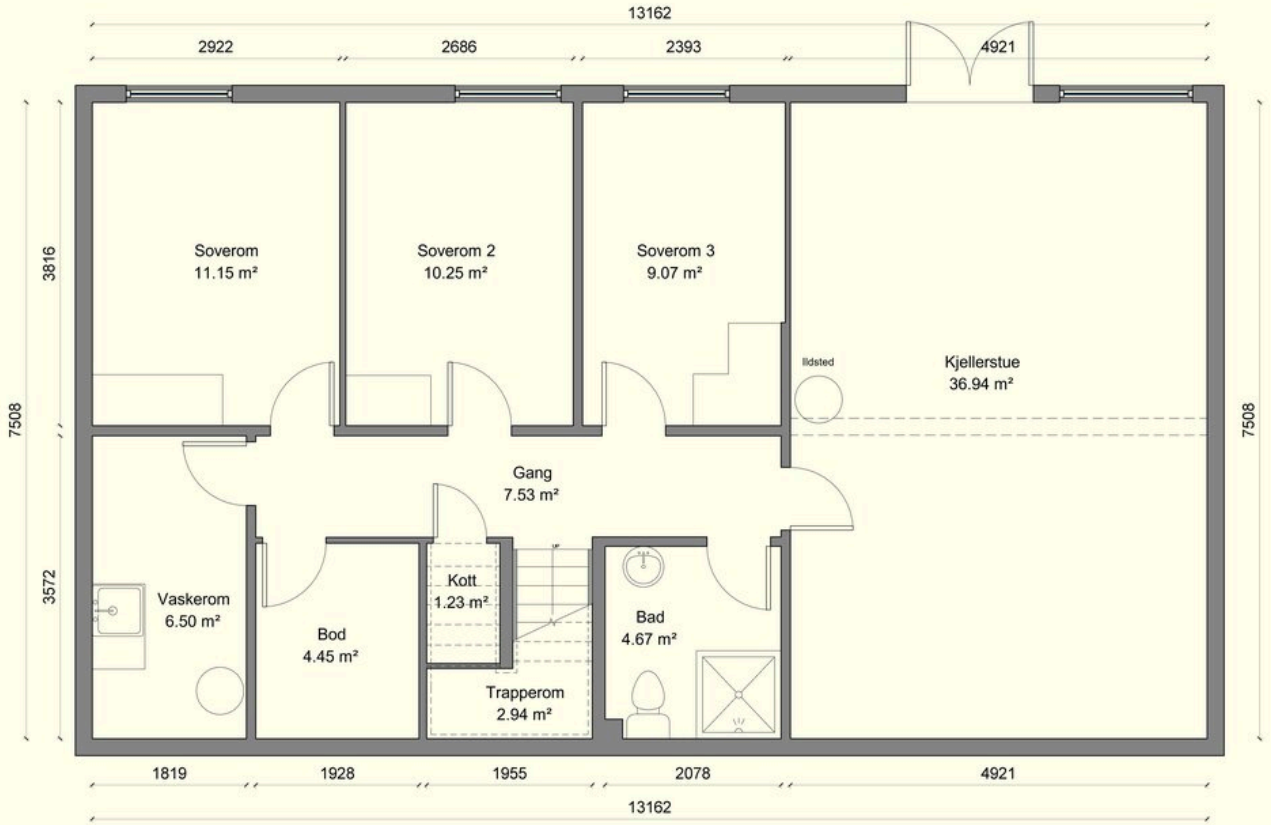
Internt bruksareal (BRA-i)	105.16m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	
Innglasset balkong mv (BRA-b)	
Terrasse-og balkongareal (TBA)	18.32m²
Ikke måleverdig areal(ALH)	

BRA	105.16m²
P-rom	105.16m²
S-rom	

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D

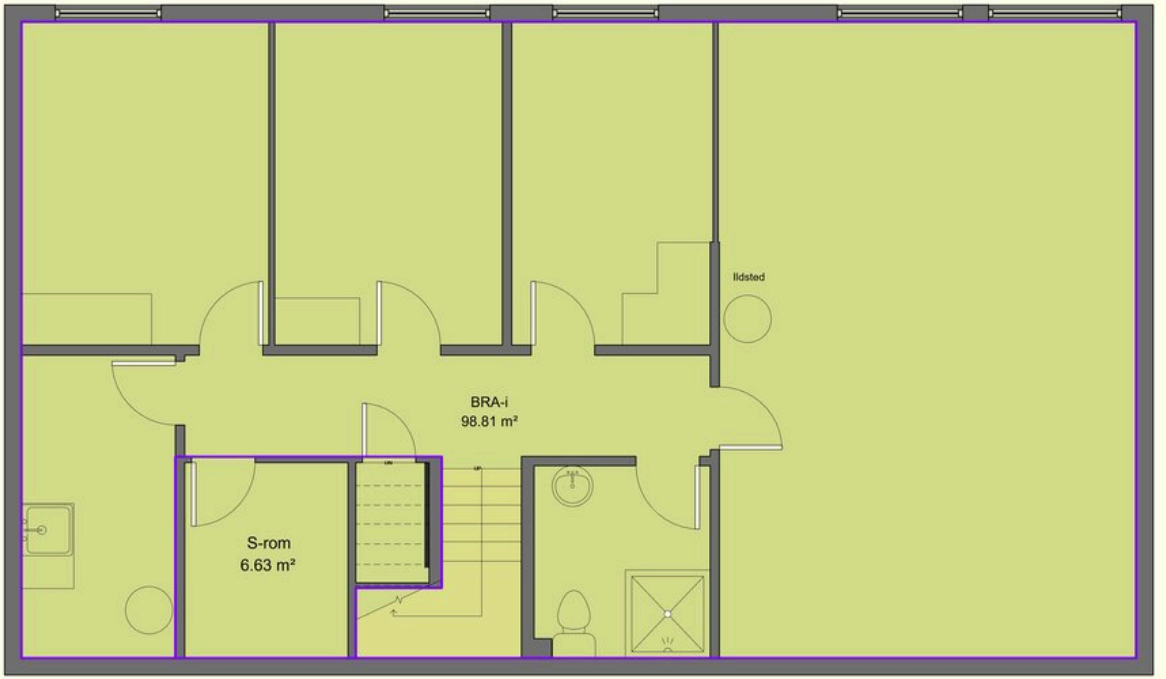
Forklaring av bilde/rommet



Utsiktsveien 6B

Underetasje

©2024 Alle rettigheter reservert



Utsiktsveien 6B

Underetasje

Internt bruksareal (BRA-i)	98.81m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	
Innglasset balkong mv (BRA-b)	
Terrasse-og balkongareal (TBA)	
Ikke måleverdig areal(ALH)	

BRA	98.81m²
P-rom	92.18m²
S-rom	6.63m²

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D

Forklaring av bilde/rommet

Velkommen til Utsiktsveien 6 B!

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en sjarmerende enebolig med potensiale. Eiendommen har flere utesoner og en idyllisk hage i skjermede omgivelser. Litt ned i terrenget fra Utsiktsveien finner man denne flotte eiendommen med gode solforhold og en nydelig utsikt som virkelig må oppleves. Eiendommen ligger skjermet og tilbaketrukket i et meget attraktivt, barnevennlig og veletablert boligområde på Stabekk. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt, med kort gangavstand til Stabekk sentrum, Jar barneskole, barnehager, offentlig kommunikasjon samt en rekke fritidsaktiviteter. Et drømmested for en barnefamilie, men også for de med ungdom/ større barn!

Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning som strekker seg over 2 plan. Eiendommen har blitt vedlikeholdt og alle rommene er funksjonelle i dag, men det må påregnes noe modernisering/ oppussing for ny eier.

Selve boligen strekker seg over to plan med adkomst fra 1. etasje. I hovedetasjen (1. etasje) finner du entré, en romslig hall m/trapp, et toalett, bad, det store hovedsoverommet, en meget luftig stue og spisestue, kjøkken og en stor sørvestvendt terrasse med nydelig utsikt. Boligen har for øvrig flere store vinduer som fremhever og fanger den vakre og idylliske utsikten. I underetasjen finner man flere soverom, boder, bad, vaskerom og en ekstra stue med vedovn.

Tomten er pent opparbeidet med plen, busker og trær. Her er det flere uteområder og soner i skjermede omgivelser. Fra stuen/ spisestuen er det adkomst til en flott og sørvestvendt terrasse med skjermet innsyn på ca. 18 kvm. Terrassen blir som en forlengelse av stuen på varme dager og har godt med plass til utemøblement, grill, blomster etc. Fra underetasjen er det direkte tilgang til hageområdet med drivhus, som passer perfekt for hobbygartneren. I tillegg er det en plass i carport + en ekstra plass, oppe ved Utsiktsveien. Adkomst via trapper på siden av garasjen i Utsiktsveien, i tillegg til gangsti fra Marstranderveien opp til eiendommen.

Alt i alt er dette en meget flott bolig med mye potensial. Her kan man skape sitt drømmehjem!

Boligen strekker seg over 2 plan, og inneholder:

1. Etasje:
- Entré, hall m/trapp, toalettrom, bad, soverom, stue, spisestue og kjøkken.

Underetasje:
- Trapperom, bod, kott under trapp, vaskerom, tre soverom, bad og peisestue.

Diverse:
- Terrasse m/adkomst fra stue/ spisestue: ca. 18 kvm.
- Garasje/ carport.
- Drivhus
- Utebod mellom 6 B og C

Ditt nye hjem!

Boligen rom for rom:

1. ETASJE:

Entré/ hall m/trapp:
Flott entré og hall, som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det godt med plass til klesoppheng og sko. Fra hallen er det en parkettbelagt trapp som tar deg ned til underetasjen.

Toalettrom:
Like innenfor inngangsdøren dukker det opp et praktisk toalettrom med belegg på gulv og tapet på veggene. Rommet er innredet med wc og servant.

Bad:
Bad med adkomst fra toalettrom og hovedsoverom. Her er det fliselagte overflater og varmekabler på gulv. Badet er utstyrt med en nedsenket servant i et plassbygd baderomsmøbel, og et dusjkabinett med målene 80 x 90 cm, som ble installert i 2023. Badet har utenpåliggende kobberrør og naturlig ventilasjon med tilluft gjennom en luftespalte under døren.

Stue/ spisestue:
I 1. etasje finner man en innbydende og luftig stue/ spisestue med flere soner. De store vindusoverflatene som nesten strekker seg fra tak til gulv, slipper inn rikelig med lys og skaper en meget god romfølelse. Stuen er boligens naturlige samlingssted for hele familien, og har en koselig åpen peis som varmer godt på kalde dager. Stuen har gode møbleringsmuligheter, med god plass til sofagruppe og tilhørende møblement, hyller etc.

Fra stuen/ spisestuen er det adkomst til en flott og sørvestvendt terrasse med skjermet innsyn på ca. 18 kvm. Terrassen blir som en forlengelse av stuen på varme dager og har godt med plass til utemøblement, grill, blomster etc. Den vidstrakte og fantastiske utsikten kan nytes både fra terrassen og hagen, samt alle soverommene, stue/spisestuen i 1. etasje og peisestuen i underetasjen. Her kan man nyte late dager med gode solforhold!

Kjøkken:
Romslig kjøkken med plass til kjøkkenbord og stoler. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og er et hyggelig oppholdsrom. Her er det godt med skuffer- skap og benkeplass. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og avtrekksvifte med utlufting. Det er fliser mellom benk og overskap. Et stort vindu som vender mot

inngangspartiet slipper inn lys og gir god oversikt over middagsgjestene som måtte komme. Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer som er løpende fornyet: Komfyr med steketopp (Gorenje), oppvaskmaskin (Bosch) og kjøleskap (Whirlpool).

Soverom:
Boligen har totalt 4 soverom av god størrelse. Hovedsoverommet befinner seg i 1. etasje, mens de resterende soverommene befinner seg i underetasjen. En praktisk og familievennlig planløsning.

Hovedsoverommet er innredet med integrerte garderobeskap og har godt med plass til dobbeltseng, nattbord, kommode el.

_____
UNDERETASJE:

Peisestue:
Lyst og stort rom med gode møbleringsmuligheter. Jøtul-peisovn som varmer godt på kalde dager. Her er det god plass til sofagruppe, bokhyller m.m. Et perfekt rom for barna når de har venner på besøk, som lekerom, hobbyrom, soverom, TV-stue e.l. Fra peisestuen er det adkomst til den naturskjønne hagen i skjermede omgivelser med nydelig utsikt.

Soverom:
Soverom nr. 2, 3 og 4 er av god størrelse og har integrert garderobeskap. Her er det godt med plass til seng, skrivepult, kommode etc. Soverom nr. 2, 3 og 4 er perfekte som kontor, barnerom eller gjesterom.

Bad:
Stilrent bad med fliselagt gulv og malte plater på vegger. Badet er utstyrt med toalett, servant og dusjhjørne med fastmonterte dusjvegger og håndholdt spylefunksjon. Ventilasjonen er naturlig med tilluft fra ventiler.

Vaskerom:
I underetasjen finner du et praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerommet er ellers utstyrt med vaskeromsmøbler, inkludert en vask og en benkeplate i sink, samt utvendige rør. Her finner man også varmtvannstanken og hovedstoppekranen.

Boder/ kott:
I boligens underetasje finner man en innvendig bod og kott under trappen, som binder første og underetasjen sammen. Her er det gode oppbevaringsmuligheter.

_____

Innvendige overflater:
1. etasje: Gulv med parkett, fliser på bad og belegg på toalettrom. Vegger med tapet, trepanel og strie. Himlinger med helspent duk og trepanel.
Underetasje: Betonggulv i enkelte bodrom, tepper i soverommene, og parkett i enkelte andre rom. Vegger med malte og glatte overflater, strie eller tapet. Himlinger med panel i de fleste rom utenom 3 soverom som har duk.

Tekniske spesifikasjoner:
- Boligen har vannrør av kobber til alle rom med vanninstallasjoner.
- Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i underetasjen.
- Synlige avløpsrør i plast og jern er installert under vasker og benker på bad og kjøkken. Disse avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) laget av støpejern.
- OSO varmtvannstank på 200 liter fra 2000, plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg:
- Skrusikringer. 63 amp hovedkurs.

Diverse:
- Eneboligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med kravene.
- Boligen er tilknyttet en ekstern vaktsentral som

inkluderer både brann- og tyverivarsling.
















gorenje











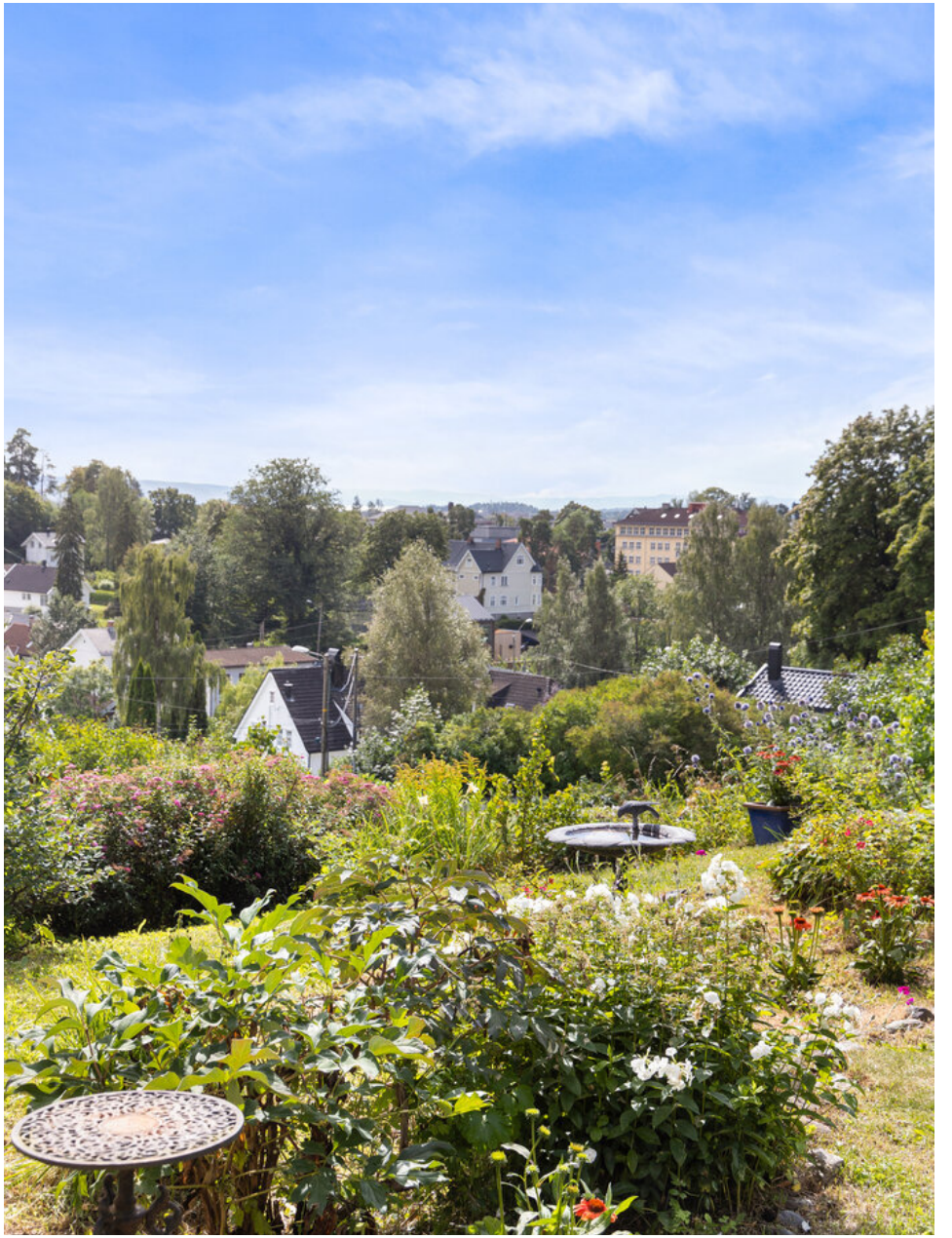














Ditt nye nabolag!

Eiendommen ligger skjermet og tilbaketrukket i et meget attraktivt, barnevennlig og veletablert boligområde på Stabekk. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt, med kort gangavstand til Stabekk sentrum, Jar barneskole, barnehager, offentlig kommunikasjon samt en rekke fritidsaktiviteter.

Aktivitet og fritid:
I nærområdet finnes det et meget godt og variert utvalg av fritidsaktiviteter med blant annet Stabekk tennis (ute og inne), fotball- løkker, Jar idrettshall, Nadderud svømmehall, skøytebane, treningssentere m.m. I tillegg er det kort avstand til Nadderud stadion med fotball, håndball og friidrettsanlegg. 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. Her kan nevnes Fossum idrettsanlegg som har lysløype, samt en rekke aktive klubbmiljøer innenfor langrenn, skiskyting, hopp, allidrett, fotball m.m. 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.

Servicetilbud:
Boligen ligger i nærhet til både Stabekk sentrum, Bekkestua senter og CC- vest. Her er det et godt utvalg med butikker og restauranter til enhvers smak. På Stabekk finner du bl.a kulturhuset Stabekk kino og den anerkjente livsstilbutikken Bolina, et interiørmekka som absolutt er verdt et besøk. Videre finnes bl.a. dagligvareforretning, apotek, interiørbutikker, bakeri, kulturhus samt flere hyggelige kafeer og restauranter. Bekkestua byr på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud. På Bekkestua finner du bl.a. flere store matbutikker, apotek, SATS, flere restauranter/cafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer. Ønsker man et ytterligere tilbud, er det kort vei inn til Oslo sentrum eller Sandvika Storsenter.

Barnehager og skoler:



Boligen sokner til Jar barneskole og Ringstabekk ungdomsskole, som ligger i gangavstand fra boligen. Det er trygg og fin skolevei for barna, og det er mange barn å ta følge med i nabolaget. Boligen er i nærhet til en rekke barnehager, b.la Tøffe barnehage, Aktivitetesbarnehagen Stabekk og Stabekktunet barnehage. Det er ellers flere tilbud i nærområdet, med bl.a. Steinerskolen på Grav, Oslo International School på Bekkestua, Norges toppidrettsgymnas, samt de videregående skolene Stabekk og Nadderud.

Offentlig kommunikasjon:
Det er svært gode muligheter for offentlig kommunikasjon i nærheten. Stabekk sentrum har både buss og togmuligheter retning Oslo og Drammen. Her går det hyppige adganger, noe som gjør det svært lett å komme seg fra a til å. Fra Stabekk går det buss retning Bekkestua og Lysaker som begge er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon. Clausenbakken bussholdeplass ligger kun 700 meter fra boligen. Her går bussen 130 retning Sandvika og Skøyen med hyppige adganger ca. hvert kvarter.

Informasjon

Utsiktsveien 6B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0171/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Utsiktsveien 6B, 1369 STABEKK
Gnr 39, bnr 205 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Harald Kornelius Strømstad

Kjøpesum og omkostninger
10 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
272 500,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
273 740,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
293 240,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))

---
11 173 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
11 193 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

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

Om boligen

Byggeår
1971

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 204 kvm
Totalt BRA: 204 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 99 kvm. Trapperom, bod, kott under trapp, vaskerom, tre soverom, bad og peisestue.
Total BRA: 99 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 105 kvm. Entré, hall m/trapp, toalettrom, bad, soverom, stue, spisestue og kjøkken.
Total BRA: 105 kvm.

TBA: 18 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen har en utvendig veranda/ balkong som er målt til 18,32 kvm avrundet til 18 kvm.

Innhold

Dette er en flott mulighet til å sikre seg en sjarmerende enebolig med potensiale. Eiendommen har flere utesoner og en idyllisk hage i skjermede omgivelser. Litt ned i terrenget fra Utsiktsveien finner man denne flotte eiendommen med gode solforhold og en nydelig utsikt som virkelig må oppleves. Eiendommen ligger skjermet og tilbaketrukket i et meget attraktivt, barnevennlig og veletablert boligområde på Stabekk. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt, med kort gangavstand til Stabekk sentrum, Jar barneskole, barnehager, offentlig kommunikasjon samt en rekke fritidsaktiviteter. Et drømmested for en barnefamilie, men også for de med ungdom/ større barn!

Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning som strekker seg over 2 plan. Eiendommen har blitt vedlikeholdt og alle rommene er funksjonelle i dag, men det må påregnes noe modernisering/ oppussing for ny eier.

Selve boligen strekker seg over to plan med adkomst fra 1. etasje. I hovedetasjen (1. etasje) finner du entré, en romslig hall m/trapp, et toalett, bad, det store hovedsoverommet, en meget luftig stue og spisestue, kjøkken og en stor sørvestvendt terrasse med nydelig utsikt. Boligen har for øvrig flere store vinduer som fremhever og fanger den vakre og idylliske utsikten. I underetasjen finner man flere soverom, boder, bad, vaskerom og en ekstra stue med vedovn.

Tomten er pent opparbeidet med plen, busker og trær. Her er det flere uteområder og soner i skjermede omgivelser. Fra stuen/ spisestuen er det adkomst til en flott og sørvestvendt terrasse med skjermet innsyn på ca. 18 kvm. Terrassen blir som en forlengelse av stuen på varme dager og har godt med plass til utemøblement, grill, blomster etc. Fra underetasjen er det direkte tilgang til hageområdet med drivhus, som passer perfekt for hobbygartneren. I tillegg er det en plass i carport + en ekstra plass, oppe ved Utsiktsveien. Adkomst via trapper på siden av garasjen i Utsiktsveien, i tillegg til gangsti fra Marstranderveien opp til eiendommen.

Alt i alt er dette en meget flott bolig med mye potensial. Her kan man skape sitt drømmehjem!

Boligen strekker seg over 2 plan, og inneholder:

1. Etasje:
- Entré, hall m/trapp, toalettrom, bad, soverom, stue, spisestue og kjøkken.

Underetasje:
- Trapperom, bod, kott under trapp, vaskerom, tre soverom, bad og peisestue.

Diverse:
- Terrasse m/adkomst fra stue/ spisestue: ca. 18 kvm.
- Garasje/ carport.
- Drivhus
- Utebod mellom 6 B og C

Standard

Boligen rom for rom:

1. ETASJE:

Entré/ hall m/trapp:
Flott entré og hall, som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det godt med plass til klesoppheng og sko. Fra hallen er det en parkettbelagt trapp som tar deg ned til underetasjen.

Toalettrom:
Like innenfor inngangsdøren dukker det opp et praktisk toalettrom med belegg på gulv og tapet på veggene. Rommet er innredet med wc og servant.

Bad:
Bad med adkomst fra toalettrom og hovedsoverom. Her er det fliselagte overflater og varmekabler på gulv. Badet er utstyrt med en nedsenket servant i et plassbygd baderomsmøbel, og et dusjkabinett med målene 80 x 90 cm, som ble installert i 2023. Badet har utenpåliggende kobberrør og naturlig ventilasjon med tilluft gjennom en luftespalte under døren.

Stue/ spisestue:
I 1. etasje finner man en innbydende og luftig stue/ spisestue med flere soner. De store vindusoverflatene som nesten strekker seg fra tak til gulv, slipper inn rikelig med lys og skaper en meget god romfølelse. Stuen er boligens naturlige samlingssted for hele familien, og har en koselig åpen peis som varmer godt på kalde dager. Stuen har gode møbleringsmuligheter, med god plass til sofagruppe og tilhørende møblement, hyller etc. Fra stuen/ spisestuen er det adkomst til en flott og sørvestvendt terrasse med skjermet innsyn på ca. 18 kvm. Terrassen blir som en forlengelse av stuen på varme dager og har godt med plass til utemøblement, grill, blomster etc. Den vidstrakte og fantastiske utsikten kan nytes både fra terrassen og hagen, samt alle soverommene, stue/spisestuen i 1. etasje og peisestuen i underetasjen. Her kan man nyte late dager med gode solforhold!

Kjøkken:
Romslig kjøkken med plass til kjøkkenbord og stoler. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og er et hyggelig oppholdsrom. Her er det godt med skuffer- skap og benkeplass. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og avtrekksvifte med utlufting. Det er fliser mellom benk og overskap. Et stort vindu som vender mot inngangspartiet slipper inn lys og gir god oversikt over middagsgjestene som måtte komme. Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer som er løpende fornyet: Komfyr med steketopp (Gorenje), oppvaskmaskin (Bosch) og kjøleskap (Whirlpool).

Soverom:
Boligen har totalt 4 soverom av god størrelse. Hovedsoverommet befinner seg i 1. etasje, mens de resterende soverommene befinner seg i underetasjen. En praktisk og familievennlig planløsning.

Hovedsoverommet er innredet med integrerte garderobeskap og har godt med plass til dobbeltseng, nattbord, kommode el.

_____
UNDERETASJE:

Peisestue:
Lyst og stort rom med gode møbleringsmuligheter. Jøtul-peisovn som varmer godt på kalde dager. Her er det god plass til sofagruppe, bokhyller m.m. Et perfekt rom for barna når de har venner på besøk, som lekerom, hobbyrom, soverom, TV-stue e.l. Fra peisestuen er det adkomst til den naturskjønne hagen i skjermede omgivelser med nydelig utsikt.

Soverom:
Soverom nr. 2, 3 og 4 er av god størrelse og har integrert garderobeskap. Her er det godt med plass til seng, skrivepult, kommode etc. Soverom nr. 2, 3 og 4 er perfekte som kontor, barnerom eller gjesterom.

Bad:
Stilrent bad med fliselagt gulv og malte plater på vegger. Badet er utstyrt med toalett, servant og dusjhjørne med fastmonterte dusjvegger og håndholdt spylefunksjon. Ventilasjonen er naturlig med tilluft fra ventiler.

Vaskerom:
I underetasjen finner du et praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerommet er ellers utstyrt med vaskeromsmøbler, inkludert en vask og en benkeplate i sink, samt utvendige rør. Her finner man også varmtvannstanken og hovedstoppekranen.

Boder/ kott:
I boligens underetasje finner man en innvendig bod og kott under trappen, som binder første og underetasjen sammen. Her er det gode oppbevaringsmuligheter.
_____
Innvendige overflater:
1. etasje: Gulv med parkett, fliser på bad og belegg på toalettrom. Vegger med tapet, trepanel og strie. Himlinger med helspent duk og trepanel.
Underetasje: Betonggulv i enkelte bodrom, tepper i soverommene, og parkett i enkelte andre rom. Vegger med malte og glatte overflater, strie eller tapet. Himlinger med panel i de fleste rom utenom 3 soverom som har duk.

Tekniske spesifikasjoner:
- Boligen har vannrør av kobber til alle rom med vanninstallasjoner.
- Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i underetasjen.
- Synlige avløpsrør i plast og jern er installert under vasker og benker på bad og kjøkken. Disse avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) laget av støpejern.
- OSO varmtvannstank på 200 liter fra 2000, plassert på vaskerom.

Elektrisk anlegg:
- Skrusikringer. 63 amp hovedkurs.

Diverse:
- Eneboligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med kravene.
- Boligen er tilknyttet en ekstern vaktsentral som inkluderer både brann- og tyverivarsling.

Sammendrag selgers egenerklæring

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Beskrivelse: Har ingen nærmere beskrivelse annet enn at det er montert lademulighet på garasje etter nærmere avtale med 6C som jeg ikke kjenner innholdet i.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Megler har mottatt kvittering på skifte av tak i 2013.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Ja. Beskrivelse: I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport. Det vises til denne. Jeg kjenner ikke til ytterligere rapporter enn denne. Når det gjelder eiendommens tilstand vises det også til tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget.

Tilleggskommentar:
Jeg viser til tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salget som viser eiendommens tilstand. I og med at dette er salg fra dødsbo, har jeg en begrenset kunnskap om eiendommen utover det som fremgår av tilstandsrapporten.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell, med en grunnmur i betong som antas å være forankret på fast fjell. Boligen har et saltak dekket med plater i stål eller aluminium. Taknedløp og beslag er laget av metall, og takvannet ledes bort fra huset via dreneringsrør eller bøyde taknedløp. Ytterveggene består av et trebindingsverk som er kledd med delvis stående og delvis liggende panel. Boligen har forskjellige typer vinduer i de ulike etasjene. De fleste vinduene er malte og utstyrt med tolags isolerglass. I trapperommet finnes et farget blyglassvindu. Vinduskarmene er fra byggeåret 1971, men noen er skiftet ut i 1982. Hovedinngangsdøren er laget av teak og har et glassfelt ved siden av, samt en sikkerhetslås. I stuen, som ligger i første etasje, er det en balkongdør med glassfelt. En lignende balkongdør i underetasjen gir adgang til hagen. Alle dørene er originale fra byggeåret.

Fra Utsiktsveien leder en liten stikkvei ned til garasjen, som er en delt bygning med naboene. Garasjen har asfaltdekke og det er trukket strøm til den. Den er uisolert, men har god lagringsplass. Ved siden av garasjen disponerer boligen en ekstra biloppstillingsplass. Det er trapper med varmekabler fra garasjen ned til hovedbygget. Garasjen har noe slitte bord og bord med råte, samt at den mangler garasjeport.

_____
Takstmanns vurdering ved TG3:
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Veggkonstruksjon.
Utvendig > Vinduer.
Utvendig > Dører.
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
Våtrom > Under etasje > Vaskerom > Generell.
Våtrom > Under etasje > Bad > Generell.
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell.

_____
Takstmanns vurdering ved TG IU:
KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.

_____
Takstmanns vurdering ved TG2:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Innvendig > Overflater.
Innvendig > Overflater - Underetasje.
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
Innvendig > Innvendige trapper.
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.
Tomteforhold > Drenering.
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.

_____

Takstmanns vurdering ved TG2:
AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Tekniske installasjoner > Vannledninger.
Tekniske installasjoner > Avløpsrør.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har flere varmekilder: elektriske panelovner i de fleste rom, en peisovn i underetasjen og en åpen peis i hovedetasjen.

Økonomi

Kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2023:
Avløp: 6 827,10 kr
Feiing: 262,00 kr
Renovasjon: 6 779,48 kr
Vann: 5 525,10 kr
Sum 19 393,68 kr

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.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 930 884,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 10 318 680,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 715 kvm (Eiertomt)

Tomten er på 715 kvm. Naturlig vannavrenning forekommer ved siden av og foran boligen. Det er flere trappepartier med varmekabler fra utsiktsveien. Tomten er pent opparbeidet med plen, busker og trær, og har en nydelig utsikt som virkelig må oppleves, det er montert opp ett drivhus på tomten.

MERK - se avtale med nabo om stadfestelse av parkeringsplass for 6B og tomtejustering til fordel for 6A (maks 40 kvm) avtalen er vedlagt salgsoppgaven.

Parkering

Tinglyst rett til parkering i carport som ligger på tomten til Utsiktsveien 6. Boligen disponerer også en ekstra parkeringsplass ved siden av carporten. Adkomst via trapper på siden av garasjen og gangsti bort til eiendommen. Det er også tinglyst adkomst fra Marstranderveien og opp til eiendommen.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt 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 ligger skjermet og tilbaketrukket i et meget attraktivt, barnevennlig og veletablert boligområde på Stabekk. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt, med kort gangavstand til Stabekk sentrum, Jar barneskole, barnehager, offentlig kommunikasjon samt en rekke fritidsaktiviteter.

Aktivitet og fritid:
I nærområdet finnes det et meget godt og variert utvalg av fritidsaktiviteter med blant annet Stabekk tennis (ute og inne), fotball- løkker, Jar idrettshall, Nadderud svømmehall, skøytebane, treningssentere m.m. I tillegg er det kort avstand til Nadderud stadion med fotball, håndball og friidrettsanlegg. 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. Her kan nevnes Fossum idrettsanlegg som har lysløype, samt en rekke aktive klubbmiljøer innenfor langrenn, skiskyting, hopp, allidrett, fotball m.m. 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.

Servicetilbud:
Boligen ligger i nærhet til både Stabekk sentrum, Bekkestua senter og CC- vest. Her er det et godt utvalg med butikker og restauranter til enhvers smak. På Stabekk finner du bl.a kulturhuset Stabekk kino og den anerkjente livsstilbutikken Bolina, et interiørmekka som absolutt er verdt et besøk. Videre finnes bl.a. dagligvareforretning, apotek, interiørbutikker, bakeri, kulturhus samt flere hyggelige kafeer og restauranter. Bekkestua byr på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud. På Bekkestua finner du bl.a. flere store matbutikker, apotek, SATS, flere restauranter/cafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer. Ønsker man et ytterligere tilbud, er det kort vei inn til Oslo sentrum eller Sandvika Storsenter.

Barnehager og skoler:
Boligen sokner til Jar barneskole og Ringstabekk ungdomsskole, som ligger i gangavstand fra boligen. Det er trygg og fin skolevei for barna, og det er mange barn å ta følge med i nabolaget. Boligen er i nærhet til en rekke barnehager, b.la

Tøffe barnehage, Aktivitetesbarnehagen Stabekk og Stabekktunet barnehage. Det er ellers flere tilbud i nærområdet, med bl.a. Steinerskolen på Grav, Oslo International School på Bekkestua, Norges toppidrettsgymnas, samt de videregående skolene Stabekk og Nadderud.

Offentlig kommunikasjon:
Det er svært gode muligheter for offentlig kommunikasjon i nærheten. Stabekk sentrum har både buss og togmuligheter retning Oslo og Drammen. Her går det hyppige adganger, noe som gjør det svært lett å komme seg fra a til å. Fra Stabekk går det buss retning Bekkestua og Lysaker som begge er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon. Clausenbakken bussholdeplass ligger kun 700 meter fra boligen. Her går bussen 130 retning Sandvika og Skøyen med hyppige adganger ca. hvert kvarter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 17.11.1971.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst fra Marstranderveien med tinglyst rett til gangadkomst over Marstranderveien 17. Det er anlagt en sti på oversiden av boligene der Utsiktsveien 6 og 6C har tinglyst adkomst til å bruke denne stien, ned til Marstranderveien.
Se vedlagte servitutter for eiendommen og eiendommens rettigheter.

Regulerings- og arealplaner

MERK - Det er for tiden bygge og deleforbud på Malurtåsen under arbeid med ny reguleringsplan for området.
Reguleringsplaner under arbeid:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id: 2021025 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2021025)
Navn: MALURTÅSEN
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Detaljregulering

Kommuneplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id: 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer:
Delareal: 716 kvm. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal: 197 kvm. KPAngittHensyn: Bevaring naturmiljø. KPHensynsonenavn: H540

Reguleringsplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: 1991017 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1991017)
Navn: OMRÅDET NYVEIEN - UTSIKTSVEIEN, landskapsdrag
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 28.04.1993
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9024/1991017.pdf
Delarealer:
Delareal: 518 kvm. Formål: Frittliggende småhusbebyggelse. Feltnavn: B
Delareal: 197 kvm. Formål: Frittliggende småhusbebyggelse. Feltnavn: BS
Delareal: 197 kvm. Formål: Bevaring av landskap og vegetasjon

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/39/205:
21.07.1970 - Dokumentnr: 305778 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:39 Bnr:205
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:39 Bnr:206
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1972 - Dokumentnr: 403873 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:39 Bnr:205

01.07.1918 - Dokumentnr: 900529 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

31.10.1935 - Dokumentnr: 900368 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. om ikke å oppføre bygning nærmere bnr 73 enn 6m.

18.03.1969 - Dokumentnr: 301796 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg

18.03.1969 - Dokumentnr: 301797 - Best om garasje/parkering

27.02.1975 - Dokumentnr: 3015 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. våningshus.

27.02.1975 - Dokumentnr: 3016 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

10.03.1975 - Dokumentnr: 3627 - Erklæring/avtale
Vedr. privat felles vann- og spillvannsledning

11.09.1981 - Dokumentnr: 19383 - Vilkår i kjøpekontrakt
best. om vedlikehold m.v.

15.03.1918 - Dokumentnr: 900058 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:39 Bnr:66

11.04.1972 - Dokumentnr: 403874 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:39 Bnr:206

01.01.2020 - Dokumentnr: 1690882 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:39 Bnr:72

01.01.2024 - Dokumentnr: 52171 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:39 Bnr:72

21.07.1970 - Dokumentnr: 305778 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:39 Bnr:205
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:39 Bnr:206
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1970 - Dokumentnr: 307261 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.1970 - Dokumentnr: 307861 - Erklæring/avtale
Ang felles stoppekran m.m.

11.04.1972 - Dokumentnr: 403873 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:39 Bnr:72

01.01.2020 - Dokumentnr: 1620998 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:39 Bnr:205

01.01.2024 - Dokumentnr: 57044 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:39 Bnr:205

21.07.1970 - Dokumentnr: 305778 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:39 Bnr:72
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:39 Bnr:205
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:39 Bnr:206
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1974 - Dokumentnr: 12222 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:39 Bnr:73

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Kulturmiljø:
Boligen er oppført i et område med eldre bebyggelse oppført mellom 1880 -1922. Tomtene er utskilt fra Malurtåsen gård. Boligen er IKKE Sefrak- registrert eller registrert som bevart/fredet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Faste løpende kostnader:
- Hus- og innboforsikring
- Kommunale avgifter
- Strøm
Etc.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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: 1,00% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 119 000,-
Tilrettelegging: 8 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 900,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 38 273,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Samlet skal selger betale kr. 230 674,- 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 31. august 2024

Megler

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

Megler 2

Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Utsiktsveien 6B

Tilstandsrapport

Enebolig
Garasje
Utsiktsveien 6 B, 1369 STABEKK
BÆRUM kommune
gnr. 39, bnr. 205

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 26.07.2024 **Rapportdato:** 12.08.2024 **Oppdragsnr.:** 22136-1106 **Referansenummer:** VS2240

Autorisert foretak: EK Takst AS **Vår ref:**

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.



Rapportansvarlig

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

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.

Utsiktsveien 6 B, 1369 STABEKK
Gnr 39 - Bnr 205
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

I Utsiktveien 6b ligger denne boligen, som går over to plan, med en nydelig utsikt og flotte solforhold. Eiendommen har en stor hage med mye potensial. Det er en plass i garasje + en ekstra plass i tillegg fra Utsiktveien, og man har også tilgang til boligen fra Marstranderveien.

Boligen består av en underetasje med flere soverom, boder, bad, vaskerom og en ekstra stue med vedovn. Underetasjen har direkte tilgang til hageområdet. I hovedetasjen (1. etasje) finner du et toalett, bad, soverom, stue, spisestue, kjøkken og en stor sørvestvendt terrasse med nydelig utsikt. Boligen har flere store vinduer som fremhever utsikten.

Enebolig - Byggeår: 1971

Gå til side

UTVENDIG

Boligen har et saltak dekket med plater i stål eller aluminium. Taknedløp og beslag er laget av metall, og takvannet ledes bort fra huset via dreneringsrør eller bøyde taknedløp.
Ytterveggene består av et trebindingsverk som er kledd med delvis stående og delvis liggende panel. Boligen har forskjellige typer vinduer i de ulike etasjene. De fleste vinduene er malte og utstyrt med tolags isolerglass. I trapperommet finnes et farget blyglassvindu. Vinduskarmene er fra byggeåret 1971, men noen er skiftet ut i 1982. Hovedinngangsdøren er laget av teak og har et glassfelt ved siden av, samt en sikkerhetslås. I stuen, som ligger i første etasje, er det en balkongdør med glassfelt. En lignende balkongdør i underetasjen gir adgang til hagen. Alle dørene er originale fra byggeåret. Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt veranda med utsikt. Verandaen har åpen trebekledning som dekke og treverk som rekkverk. Fra gaten og parkeringsplassene går flere utvendige trapper i betong med trerekkverk ned til boligen. Fra hagen er det tilgang til et utvendig bodrom som strekker seg mellom de to husene. I hagen er det også et drivhus som måler cirka 6 kvadratmeter. Fra Utsiktsveien, som er hovedveien, fører en liten bakke ned til garasjen eller carporten. Boligen disponerer også en ekstra parkeringsplass ved siden av garasjen/carporten.

Gå til side

INNVENDIG

I husets første etasje er det parkett på alle gulv, unntatt på badene som har fliser. Veggene består av tapet, trepanel og strie, mens taket har helspent duk og trepanel. I underetasjen er det malt betonggulv i enkelte bodrom, tepper i soverommene, og parkett i enkelte andre rom. Veggene er stort sett glatte og malte, med enkelte vegger som har strie eller tapet. Takene har panel i de fleste rom utenom 3 soverom som har duk i tak. Pipen, som er en mursteinspipe, er beslått over taket.
I underetasjen er det en Jøtul-peisovn som gir mye varme, og i stuen i første etasje er det en åpen peis. Det er murvegger på alle vegger mot grunnmuren, unntatt i kjellerstuen. En lakkert tretrapp fra byggeåret fører fra første etasje ned til underetasjen. Boligen har slette finerdører til alle rom, unntatt døren fra gangen til stuen, som har en finerdør med farget blyglass. Samtlige dører åpner og lukker seg fint.

Gå til side

VÅTROM

Vaskerom
I underetasjen finner du et vaskerom fra byggeåret med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerommet er utstyrt med vaskeromsmøbler, inkludert en vask og en benkeplate i sink, samt utvendige rør. I vaskerommet finner du også varmtvannstanken og hovedstoppekranen.

Bad Underetasje.
Badet i underetasjen er fra før 1997 og er uten dokumentasjon. Det er fliser på gulvet som går 10 cm opp på veggen. Veggene er kledd med malte plater, og det er et gulvmontert toalett. Badet har også et dusjhjørne med dusjvegger montert på gulvet. Ventilasjonen er naturlig med tilluft fra ventiler, og det er varmekabler i gulvet som ikke er funksjonstestet.

Bad 1.etg
Badet, som er fra før 1997, har i dag fliser på både gulv og vegger samt varmekabler. Det er en nedsenket servant i et plassbygd baderomsmøbel, og et dusjkabinett med målene 80 x 90 cm, som ble installert i 2023. Badet har utenpåliggende kobberrør og naturlig ventilasjon med tilluft gjennom en luftespalte under døren.

Gå til side

KJØKKEN

Utsiktsveien 6 B, 1369 STABEKK
Gnr 39 - Bnr 205
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet, som ble fornyet på slutten av 1980 tallet, har profilerte fronter. Gulvet er dekket med parkett, og veggene har panel med fliser mellom benk og overskap. Taket er laget av ubehandlet panel og er utstyrt med en lampe med lysstoffrør som lyskilde. Et stort vindu som vender mot inngangspartiet slipper inn lys og gir god oversikt over middagsgjestene som måtte komme.
Kjøkkenet har en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført en papirtest av avtrekket, og det fungerer tilfredsstillende. Se ellers tilstandsrapporten for detaljer om hvitevarene som er løpende fornyet.

Gå til side

SPESIALROM

Like innenfor inngangsdøren er det et toalettrom med belegg på gulvet og tapet på veggene, samt tapet i taket. Rommet har et vindu og en lampe over speilet som lyskilde. Toalettrommet er utstyrt med et gulvmontert toalett og ettgreps blandebatteri. Det har naturlig ventilasjon og utenpåliggende rør.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har vannrør av kobber til alle rom med vanninstallasjoner. Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i underetasjen. Synlige avløpsrør i plast og jern er installert under vasker og benker på bad og kjøkken. Disse avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) laget av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon med lufteventiler i veggene. Tilluften kommer inn gjennom ventiler i veggene samt gjennom ventiler i overkant av enkelte vinduer. På vaskerommet finner du en OSO varmtvannstank på 200 liter fra 2000. Boligen har flere varmekilder: elektriske panelovner i de fleste rom, en stråleovn på det ene badet (uten varmekabler), varmekabler på badet i underetasjen, en peisovn i underetasjen og en åpen peis i hovedetasjen. Sikringsskapet har skrusikringer fra byggeåret, og hovedsikringen er på 63 ampere. Eneboligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med kravene. Røykvarslerne er funksjonstestet og gir lydsignal som de skal. I tillegg er boligen tilknyttet en ekstern vaktsentral som inkluderer både brann- og tyverivarsling.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell, med en grunnmur i betong som antas å være forankret på fast fjell. Tomten er planert over flere nivåer, og boligen ligger i hellende terreng. Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon, samt liten risiko for ras og flom. Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og er derfor ikke videre vurdert. Det er tilgang til tomten fra både Utsiktsveien, og tomten har tinglyst rett til å gå over naboeiendommen ned til Marstranderveien
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

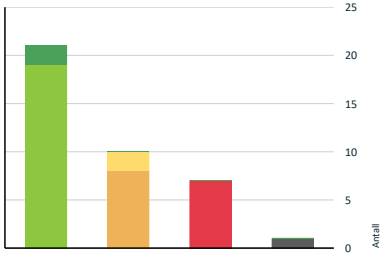
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

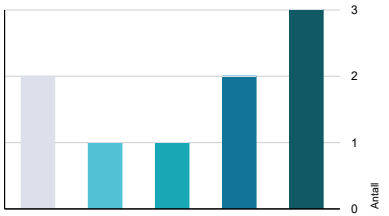
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet på. Normal slitasje og elde er ikke beskrevet. Det taes forbehold om skivefeil eller trykkfeil i prospekter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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
Våtrom > Under etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Under etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Overflater - Underetasje.	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Utsiktsveien 6 B, 1369 STABEKK
Gnr 39 - Bnr 205
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Standard
Boligen er fordelt over to plan og inneholder fire soverom, to bad, et vaskerom og et separat toalett. Det er to romslige stuer, begge med ildsteder som gir en hyggelig atmosfære. Kjøkkenet er plassert mot inngangspartiet, og fra den ene stuen er det utgang til en stor veranda. Boligen er noe slitt og vil ha behov for modernisering og renovering for å tilfredsstille dagens standarder.

Vedlikehold
Det er et nytt dusjkabinett fra 2023 på badet i andre etasje. Alle rommene er funksjonelle i dag, men vil ha behov for modernisering. Se tilstandsrapporten for flere detaljer.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er et saltak tekket med plater, og det ble renovert i 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør eller bend på taknedløp.

TG 3 Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av trebindingsverk som er kledd med delvis stående og delvis liggende panel.. Enkelte bord er kontrollert med protimeter for å avdekke eventuell fukt i treverket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er påvist råteskader på enkelte fasadebord, og tilstandsgrad 3 settes.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Underside av veranda.



Fukt og råte søk ved hjelp av Protmeter.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er et saltak med lukket takkonstruksjon. Det er derfor ikke mulig å inspisere undertak eller bjelker.

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

TG 3 Vinduer

Boligen har ulike typer vinduer i de forskjellige etasjene. De fleste vinduene er malte og har to lags isolerglass. I trapperommet er det ett fargelagt blyglassvindu. Vinduerne er fra byggeåret 1971, med noen nyere fra 1982.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Tilstnadsgrad 3 settes, da de fleste vinduene er punkterte og vil trenge utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

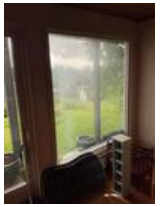
Vinduer med punkterte glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Utsiktsveien 6 B, 1369 STABEKK
Gnr 39 - Bnr 205
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



De fleste vinduer er punkterte og vil trenge modernisering.



Det er påvist råte i noen av vinduene.

TG 3 Dører

Hovedinngangsdøren til boligen er av teak, det er glass felt ved siden av døren og den kommer med sikkerhetslås. I stuen (første etasje) er det en balkongdør med glassfelt. En tilsvarende balkongdør i underetasjen fører ut til hagen. Alle dørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Dører har råteskader.

Det er påvist høyt fuktinnhold og råteskader på balkongdørene i husets hovedetasje. På grunn av dette settes tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte i balkongdør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen kommer man ut på en sørvestvendt veranda med utsikt. Verandaen har åpent trevirke som dekke og treverk som rekkverk. Arealet av verandaen er målt til 18,2 kvm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Det er enkelte bord med råteskader, og tilstandsgrad 3 settes av denne grunn.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Dekke på veranda trenger rengjøring og skadete bord må byttes.



Noe råte under veranda.

TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Fra gaten og parkeringsplassene leder flere utvendige trapper i betong med trerekkverk ned til boligen. Ansvar for trappene deles med naboen. Trappene er utstyrt med varmekabler som styres fra sikringsskapet i boden mellom husene. varmekabler er ikke funskjonstestet.



Trapp som leder til boligen fra utsiktsveien.

TG 1 Drivhus i hagen

I hagen finner du et drivhus som måler cirka 6 kvm. Drivhuset har ingen markedsverdi og er derfor ikke videre vurdert.



TG 1 Utvendig bod

Fra hagen er det tilgang til et utvendig bodrom som strekker seg mellom begge husene. Halve boden tilhører boenheten. Den andre halvdelen går mellom de to husene. Boden er målt til 3,4 x 1,1 meter, som gir et areal på 4,0 kvm. Boden har jord- og grusdekke, betongvegg mot grunnmur, og aluminiumsplater på taket.

TG 1 Carport parkering

Fra Utsiktsveien leder en liten bakke ned til garasjen, som mangler garasjeport og derfor beskrives som en carport. Ved siden av carporten disponerer enheten én ekstra parkeringsplass. Carporten, som tidligere var en garasje, er oppmålt til 15 kvm og grusdekke. Den har trekonstruksjon med plater på skråtaket. Carporten har elektrisitet og innlagt lys. Det er påvist skader på fasadebordene, og enkelte bord må skiftes. Porten har en høyde på 197cm. Se eget punkt.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

I husets første etasje er det parkett på alle gulv, unntatt på badene som har fliser. Veggene består av tapet, trepanel og strie, mens i taket har flere av rommene helspent duk eller trepanel. Overflatene er vurdert skjønnsmessig ut fra hva som er normalt slitasje ved bruk. Mindre avvik som små hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Det må påregnes overflateoppussing for å oppgradere boligen til dagens standard.

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

Enkelte overflater er mer slitte enn andre, og tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av disse slitte overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 Overflater - Underetasje.

I underetasjen er det malt betonggulv i enkelte bodrom, tepper i soverommene, og parkett i enkelte andre rom. Veggene er stort sett glatte og malte, med enkelte vegger som har strie eller tapet. Takene har panel i de fleste rom utenom 3 soverom som har duk i tak. Overflatene er vurdert skjønnsmessig basert på normal bruksslitasje. Mindre avvik som hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Det må påregnes overflateoppussing for å bringe boligen opp til dagens standard.

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

Enkelte overflater er mer slitte enn andre, og tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av disse slitte overflatene.

Konsekvens/tiltak

Utsiktsveien 6 B, 1369 STABEKK
Gnr 39 - Bnr 205
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

fire utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for høydeforskjell/ skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert.

Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er kjøkken og soverom i 1 etg kontrollert.

PÅ soverom ble det målt 8 mm avvik på 2m, totalt 9 mm gjennom hele rommet.
På stue ble det målt 11 mm avvik på 2m, totalt 14 mm gjennom hele rommet.

i under etasje er det støpt betongsåle
PÅ soverom ble det målt 5mm avvik på 2m, totalt 7 mm gjennom hele rommet.
På stue ble det målt 11 mm avvik på 2m, totalt 12 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet (iht NS3600).

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

Pipen som er murtsteinspipe er beslått over taket. I underetasjen er det en Jøtul vedovn som gir mye varme. I stuen i første etasje er det en åpen peis.



Vedovn i under etg som gir mye varme.



Peis i husets hovedetasje.



Beslått pipe over tak.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er murvegger på alle vegger mot grunnmuren, unntatt i kjellerstuen. Det er ikke utført fuktsøk, men protimeter er brukt for å avdekke fuktinnhold i grunnmuren. Det er påvist noe fukt i grunnmuren, men ikke over grenseverdiene. Videre undersøkelser anbefales, spesielt med tanke på dreneringens alder.

Tilstandsrapport



TG 2 **Innvendige trapper**

Det er en lakkert tretrapp fra byggeåret som fører fra første etasje ned til underetasjen. ved og under trappen er det bygget et praktisk kott/bod for lagring.

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

Tilstnadsgrad 2 settes, da trappen mangler håndløper på én side.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Trapp mellom etasjene.

TG 1 **Innvendige dører**

Boligen har slette finerdører til alle rom, unntatt døren fra gangen til stuen, som har en finerdør med blyglass. Samtlige dører åpner og lukker seg fint.

Årstall: 1971



VÅTROM

UNDER ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

I underetasjen finner du et vaskerom fra byggeår med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerommet har vaskeromsmøbler med vask og benkeplate i sink, samt utvendige rør. I vaskerommet finner du også varmtvannstank og hovedstoppekran.

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

Vaskerommet er fra byggeåret, og forventet levetid for både tekniske installasjoner og tetteskjikt er dermed utløpt. Tilstandsgrad 3 settes av denne grunn.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDER ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Vaskerommet har vegger mot mur, og det er ingen direkte vannpåvirkning på verken vegger eller gulv. Hultaking er derfor ikke utført.

UNDER ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Badet i underetasjen er fra før 1997 og med manglende dokumentajon, Badet fungerer i dag. Det er fliser på gulvet som går 10 cm opp på veggen. Veggene er kledd med malte plater, og det er gulvmontert toalett. Badet har også et dusjhjørne med dusjvegger montert på gulvet. Ventilasjonen er naturlig med tilluft fra ventiler. Det er varmekabler i gulvet, disse er ikke er funksjonstestet fra takstmann.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Utsiktsveien 6 B, 1369 STABEKK
Gnr 39 - Bnr 205
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDER ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Fuktsøk er gjennomført ved hjelp av Protimer med pigger og hulltaking. Det er på befaringstidspunktet og ved målepunkt ikke avdekket høyere fuktinnhold i bakenforliggende konstruksjon.



1. ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Badet, som er fra før 1997, fungerer i dag, men vil trenge full renovasjon for å oppnå dagens standard. Badet har i dag fliser på gulv og vegger og har varmekabler. Det er nedsenket servant i plassbygd baderomsmøbler, samt et flow 80*90cm dusjkabinett fra 2023.
Det er utenpåliggende kobberrør. Badet har naturlig ventilasjon med tilluft gjennom luftespalte under døren.

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

Det er avdekket bom i flisene på både vegg og gulv, samt enkelte sprukne fliser på veggen. Badet er fra før 1979, og tilstandsgrad 3 settes på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



80*90cm dusjkabinett fra 2023.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Fuktsøk er gjennomført ved hjelp av Protimer med pigger og hulltaking. Det er på befaringstidspunktet og ved målepunkt ikke avdekket høyere fuktinnhold i bakenforliggende konstruksjon.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet, som ble fornyet på slutten av 1980 tallet, har profilerte fronter. Gulvet er dekket med parkett, og veggene har panel med fliser mellom benk og overskap. Taket er av ubehandlet panel og er utstyrt med en lampe med lysstoffrør som lyskilde.
Et stort vindu som vender mot inngangspartiet slipper inn lys og gir god oversikt over middagsgjestene som måtte komme.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer som er løpende fornyet:
Komfyr med steketopp fra Gorenje
Oppvaskmaskin fra Bosch
Kjøleskap fra Whirlpool
Avtrekksvifte med utlufting
Kjøkkenet vil trenge noe modernisering for å oppnå dagens standard.

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Like innenfor inngangsdøren er det et toalettrom med belegg på gulvet og tapet på veggene, samt tapet i taket. Rommet har et vindu og en lampe over speilet som lyskilde. Toalettrommet er utstyrt med et gulvmontert toalett og ettgreps blandebatteri. Det har naturlig ventilasjon og utenpåliggende rør. Modernisering av rommet må påregnes.



Toalettrom mellom entre og bad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

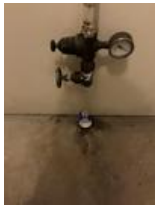
Boligen har vannrør av kobber til alle rom med vanninstallasjoner. Hovedstoppekranen finner du på vaskerommet. Denne er funksjonstestet; den er litt treg, men fungerer som den skal.

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

Vannrør i kobber om er over 25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast og jern under vasker og benker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med lufteventiler i veggene. Tilluften kommer inn i boligen gjennom ventiler i veggene, samt gjennom ventiler i overkant av enkelte vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

På vaskerommet finner du en OSO varmtvannstank på 200 liter fra 2000

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

Utsiktsveien 6 B, 1369 STABEKK
Gnr 39 - Bnr 205
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Varmtvannstank befinner seg i vaskerom.

TG 1 Oppvarming

Boligen har ulike varmekilder. Det er oppvarming gjennom elektriske panelovner i de fleste rom, en stråleovn på det ene badet (uten varmekabler), samt varmekabler på bad i under etasje. I tillegg er det vedovni underetasjen og en åpen peis i hovedetasjen.

TG 2 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.

Sikringskapet har skrusikringer fra byggeåret, og hovedsikringen er på 63 ampere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1971
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Sikringsskapet er fra byggeåret, og den forventede levetiden for skapet er utløpt. Det anbefales derfor en gjennomgang av det elektriske anlegget i huset. Tilstandsgrad 2 settes.



Sikringskap med skrusikringer.

TG 0 Brannteknisk forhold

Tilstandsrapport

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

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

Eneboligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med kravene. Røykvarslerne er funksjonstestet og avgir lydsignal som de skal. I tillegg er boligen tilknyttet en ekstern vaktsentral som inkluderer både brann- og tyverivarsling.

Selger har vært i kontakt med det eksterne vaktselskapet, som anbefaler at utstyret videreføres til ny eier. Dette kan gi en reduksjon i prisen for den nye eieren.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen er ikke oppført med synlig drenereing. Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70tallet. Boligen er trolig tekket med gudron/slemming.

Ingen symptomer på fuktgjennomgang, men kombinasjon av alder og matriale tilser at det er kort gjenværende levetid. Taknedløp er avsluttet med drensrær og bend på taknedløp.

Boligen vurderes ikke være spesielt utsatt for overflatevann (terreng). TG2 settes da drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

TG 0 Terrengforhold

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder.

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

Utsiktsveien 6 B, 1369 STABEKK
Gnr 39 - Bnr 205
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasjebygg som deles med nabo, med hver sin enhet.

Byggeår
1971

Kommentar

Standard

Garasje i trekonstruksjon med skrått tak dekket med plater av stål eller aluminium. Det er installert sikringsskap, slik at det er strøm i garasjen. Garasjen har dekke av grus og jord.

Vedlikehold

Garasjen mangler garasjeport, og det er påvist råte på enkelte bord. Modernisering må påregnes.

Beskrivelse
Fra Utsiktsveien leder en liten stikkvei ned til garasjen, som er en delt bygning med naboene. Garasjen har asfaltdekke og det er trukket strøm til den. Den er uisolert, men har god lagringsplass. Ved siden av garasjen disponerer boligen en ekstra biloppstillingsplass. Det er trapper med varmekabler fra garasjen ned til hovedbygget. Garasjen har noe slitte bord og bord med råte, samt at den mangler garasjeport.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utsiktsveien 6 B, 1369 STABEKK
Gnr 39 - Bnr 205
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Under etasje	99			99	
1. Etasje	105			105	18
SUM	**204**				**18**
SUM BRA	**204**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Under etasje	Trapperom , Bod , Kott under trapp, Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Peisstue		
1. Etasje	Entré , Hall m/trapp , Toalettrom , Bad , Soverom , Stue , Spisestue , Kjøkken		

Kommentar

Boligen har en utvendig veranda/ balkong som er målt til 18,32 kvm avrundet til 18 kvm.

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Kommentar

Garasjen er oppmålt til 15 kvm og ført opp som BRA-e.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler dersom annet ikke er opplyst.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	197	7
Garasje	0	15

Kommentar

Enebolig	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Det er en bod i kjeller som er ført opp som S-rom. Vaskerom er ført opp som P-rom.
Garasje	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Garasje er ført opp som S-rom.

Utsiktsveien 6 B, 1369 STABEKK
Gnr 39 - Bnr 205
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
26.7.2024	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3201 BÆRUM	39	205		0	715.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Utsiktsveien 6 B

Hjemmelshaver
Strømstad Karl Emil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Utsiktsveien er en usedvanlig hyggelig, rolig og stille villavei som går på åsryggen ovenfor Stabekk. Eiendommen ligger på en kolle med storslått utsikt over Oslofjorden, Oslo sentrum, Nesodden og mot Asker. Kort vei til buss og tog på Nedre Stabekk og buss i Storengveien. Kort og trygg skolevei til Lysaker skole og Jar barneskole og Stabekk videregående skole. Flere attraktive butikker på nedre Stabekk; matbutikk, blomsterforretning, bokhandel, skomaker, bakeri, interiørbutikk, restaurant for å nevne noen. Kort vei til nye Stabekk Tennisklubbs lokaler i Nyveien. Kort vei også til den nye ishallen i Storengveien. Flere barnehager i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.
Eneboligen har ifølge selger hevdevunnet rett til biloppstillingsplass ved siden av garasjen, samt en garasjeplass.
Fra parkeringsområdet leder trapper ned til hovedhuset. Trappene er utstyrt med varmekabler.
Det er tinglyst rett til å gå over naboeiendommen ned til Marstranderveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er på 715 kvm og skråner fra Utsiktsveien ned til boligen. Naturlig vannavrenning forekommer ved siden av og foran boligen. Det er flere trappepartier med varmekabler fra utsiktsveien.
Tomten er opparbeidet med plen, busker og trær, og har en nydelig utsikt som virkelig må oppleves, det er montert opp ettt drivhus på tomten.

Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Ferdige attesten er forelagt og datert 1. juni 1974.

Vennligst ta kontakt med megler for informasjon om kommunale avgifter for eiendommen. Merk at eiendommen i dag har et kompostanlegg som reduserer de faste kostnadene.

Tinglyste forhold som er hentet ut fra Grunnboken.

1970/305778-1/100 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE 21.07.1970 RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:39 BNR:205 RETTIGHETSHAVER: KNR:3201 GNR:39 BNR:206 Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1970/307261-1/100 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. 22.09.1970 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1970/307861-1/100 ERKLÆRING/AVTALE 13.10.1970 Ang felles stoppekran m.m.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1971

Utsiktsveien 6 B, 1369 STABEKK
Gnr 39 - Bnr 205
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om Forsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.08.2024		Gjennomgått		Nei

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 tjeneesteyter.

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.

Utsiktsveien 6 B, 1369 STABEKK
Gnr 39 - Bnr 205
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

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/VS2240

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.
56-0171/24

Selger 1 navn
Harald Kornelius Strømstad

Gateadresse
Utsiktsveien 6B

Poststed
STABEKK

Postnr
1369

Er det dødsbo?
☐ Nei ☑ Ja
Avdødes navn: Karl Emil Strømstad

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

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2024

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

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

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

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: 56-0171/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

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: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Har ingen nærmere beskrivelse annet enn at det er montert lademulighet på garasje etter nærmere avtale med 6C som jeg ikke kjenner innholdet i.

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: Megler har mottatt kvittering på skifte av tak i 2013
Arbeid utført av: Vet ikke

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

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

Document reference: 56-0171/24

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

Beskrivelse: I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport. Det vises til denne. Jeg kjenner ikke til ytterligere rapporter enn denne. Når det gjelder eiendommens tilstand vises det også til tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget.

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

Document reference: 56-071/24

Tilleggskommentar

Jeg viser til tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salget som viser eiendommens tilstand. I og med at dette er salg fra dødsbo, har jeg en begrenset kunnskap om eiendommen utover det som fremgår av tilstandsrapporten.

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: 56-071/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Strømstad	1e00954d32f2d8c65ad4dfb fc1e19546e3827a76	12.08.2024 07:35:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 56-071/24

- 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

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	715.6
Etablert dato	11.04.1972	Historisk oppgitt areal	716
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	39/205
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	06.04.2021 06.04.2021	20/25237 LIES		3024-Mnrmangler, 39/58, 39/73, 39/75, 39/76, 39/88, 39/205
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	23.04.2020 27.05.2020	20/3966 HAM Grensepåvisning		3024-Mnrmangler, 39/72, 39/75, 39/88, 39/205
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	39/205
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	20.07.1978 08.12.2023	23/3703		3024-Mnrmangler, 14/107, 14/169, 14/172, 14/173, 14/192, 14/208, 14/211, 14/212, 14/213, 14/214, 14/217, 14/222, 14/223, 14/224, 14/225, 14/226, 14/227, 14/260, 14/261, 14/262, 14/300, 14/513, 14/578, 14/584, 14/650, 14/652, 14/681, 14/794, 14/796, 14/797, 14/798, 14/890, 14/893, 14/894, 14/895, 14/896, 14/897, 14/898, 14/971, 14/1001, 14/1004, 14/1069, 14/1072, 14/1075, 14/1113, 15/1, 15/70, 15/76, 15/78, 15/85, 15/102, 15/103, 15/123, 15/265, 15/297, 15/325, 15/365, 15/366, 15/378, 15/386, 39/21, 39/46, 39/47, 39/58, 39/62, 39/72, 39/73, 39/75, 39/76, 39/82, 39/89, 39/99, 39/205, 39/206, 39/229, 39/231, 39/251, 40/22, 40/24, 40/29, 40/350, 40/379, 40/432, 300/1221
Skyldeling Skyldeling	11.04.1972	M7-1963		39/72 (-716), 39/205 (716)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6642860.43	590498.78		Ja	715.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STRØMSTAD KARL EMIL F080736*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bærum kommune: Grunneiendom 3201-39/205
NORKART
Utskriftsdato: 28.06.2024 11:31

Vegadresse: Utsiktsveien 6 B Adressetilleggsnavn:

Poststed	1369 STABEKK	Kirkesogn	01060201 Jar
Grunnkrets	618 Jar 18	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Jar		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	17173529		Kjede/atriumhus (133)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1971

1: Bygning 17173529: Kjede/atriumhus (133), Tatt i bruk 15.01.1971

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	202
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	202
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.01.1971	15.01.1971

Bruksenheter

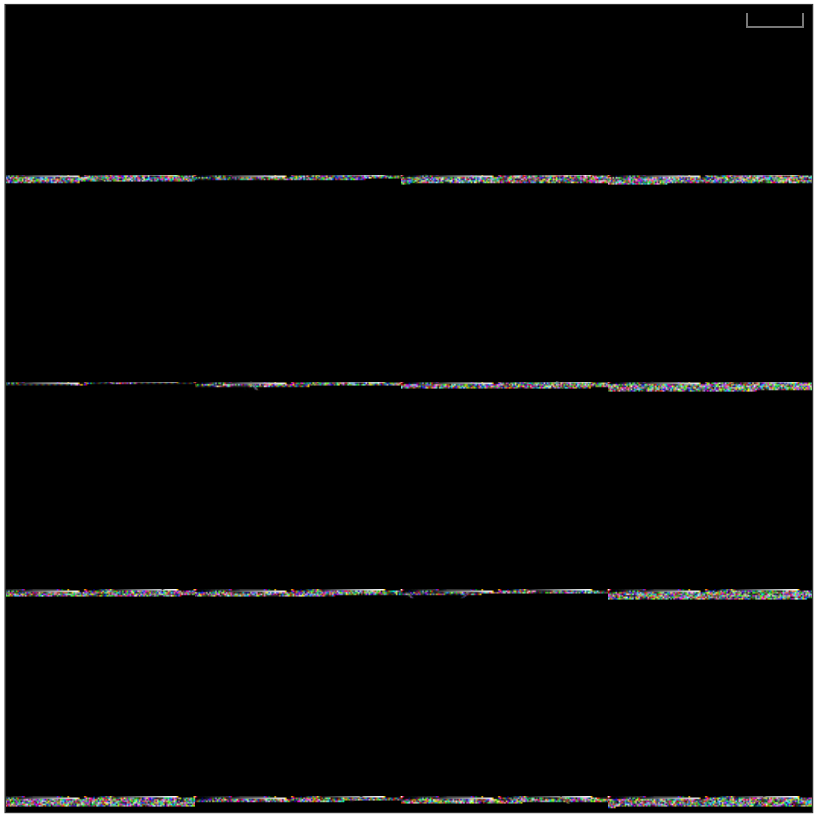
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Utsiktsveien 6B	H0101	39/205	202	6	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	103	0	103	0	0	0
U01	0	99	0	99	0	0	0

Utskriftsdato: 28.06.2024

Eiendomskart for eiendom 3201 - 39/205//



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.



Areal og koordinater for eiendommen

Areal	715,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642860,43	**Øst**	590498,78	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642863,6	590485,7	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,23	
2	6642848,32	590497,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,51	
3	6642866	590512,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,09	
4	6642889,11	590494,52	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,39	
5	6642874,8	590476,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,68	

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

Megleropplysninger

Gnr:	**39**	Bnr:	**205**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Utsiktsveien 6B, 1369 STABEKK**						

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

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
68/1031	Tomannsbolig	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
86/539	Tak over terrasse	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

17. november 1971.

1031-68. SS/RA.

Tömmermester Frank Johanson
Ensjövn. 9
OSLO 6

Gnr. 39, bnr. 72, Kalurt.

En viser til Deres söknad datert 1. november 1971 om tillatelse til å ta bygningen på ovennevnte eiendom i bruk.

Ved besiktigelse den 15. november 1971 viste det seg at det gjenstår følgende mangler som må rettes:

1. Det må tettes rundt rörgjennomföringer o.l. i tak i vaskerom (som anvist på stedet.
2. Ventilasjon i vaskerom må gjöres mer effektiv.
3. Peierdbrene må ikke komme brennbart materialet nærmere enn 300 m/m.
4. Forskriftsmessig friskluftttilförsel i dusj og w.c.-rom må anordnes.
5. Der hvor fugen i rökpipen i det överste huset er kraset ut, må dette spekkes igjen.
6. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp.
7. Eierskifte må straks meldes til bygningsvesenet.

Attest fra vannverk, og feiermester foreligger ennå ikke.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 1. jan. 1972.
Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet og anmodning om å få ferdigattest utstedt må være bygningsvesenet i hende innen 10. jan. 1972.

For bygningssjefen

Olav Rolandsgaard
e.f.

Sverre Skramrud



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 28.06.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	205	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Utsiktsveien 6B, 1369 STABEKK								

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	6 827,10 kr
Feiing	262,00 kr
Renovasjon	6 779,48 kr
Vann	5 525,10 kr
Sum	**19 393,68 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
8C - Økt volumkapasitet - 1A-2C	1 stk	6 507,88 kr	1/1	0 %	6 507,88 kr	3 253,94 kr
8A - Hjemmekomposterings reduksjon standard gebyr	1 stk	-1 085,31 kr	1/1	0 %	-1 085,31 kr	-542,65 kr
8E - Trilletillegg 2-hjulsbeholder 10-15m	2 stk	678,45 kr	1/1	0 %	1 356,90 kr	678,45 kr
Vann etter areal	168 m2	39,38 kr	1/1	0 %	6 615,00 kr	3 307,50 kr
Avløp etter areal	168 m2	48,75 kr	1/1	0 %	8 190,00 kr	4 095,00 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	105,00 kr	1/1	0 %	105,00 kr	52,50 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	171,00 kr	1/1	0 %	171,00 kr	85,50 kr
				Sum	**21 860,47 kr**	**10 930,24 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
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 28.06.2024

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	205	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Utsiktsveien 6B, 1369 STABEKK								

Avtale 90125120 (Avgiftsadresse: Utsiktsveien 6b)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Kjellerstue	1	22.09.2022	19.01.2021	Utført	Utført
1 etasje stue	1	22.09.2022	19.01.2021	Utført	Utført

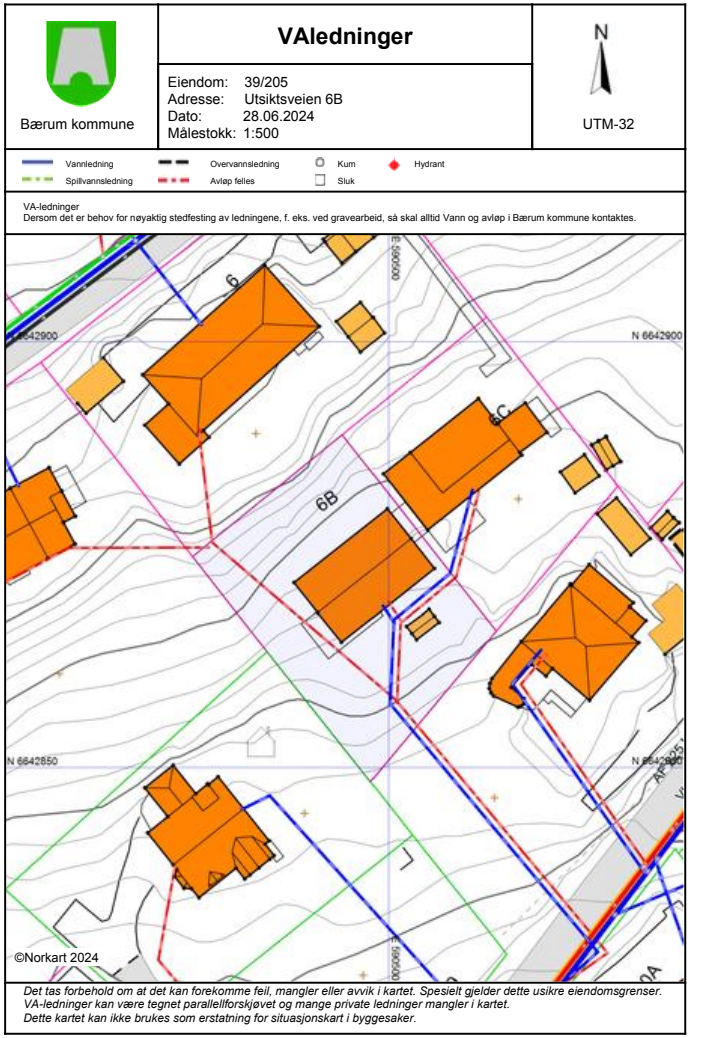
Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Røykløp	11B Teglskorsteinen er ikke tilgjengelig for ettersyn	Delvis tildekket i u.etg, med skaper.	22.09.2022

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 39/205		
Utskriftsdato	28.06.2024	**Antall datasett**	6

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

1 Berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	**Versjon**	14.05.2024



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring

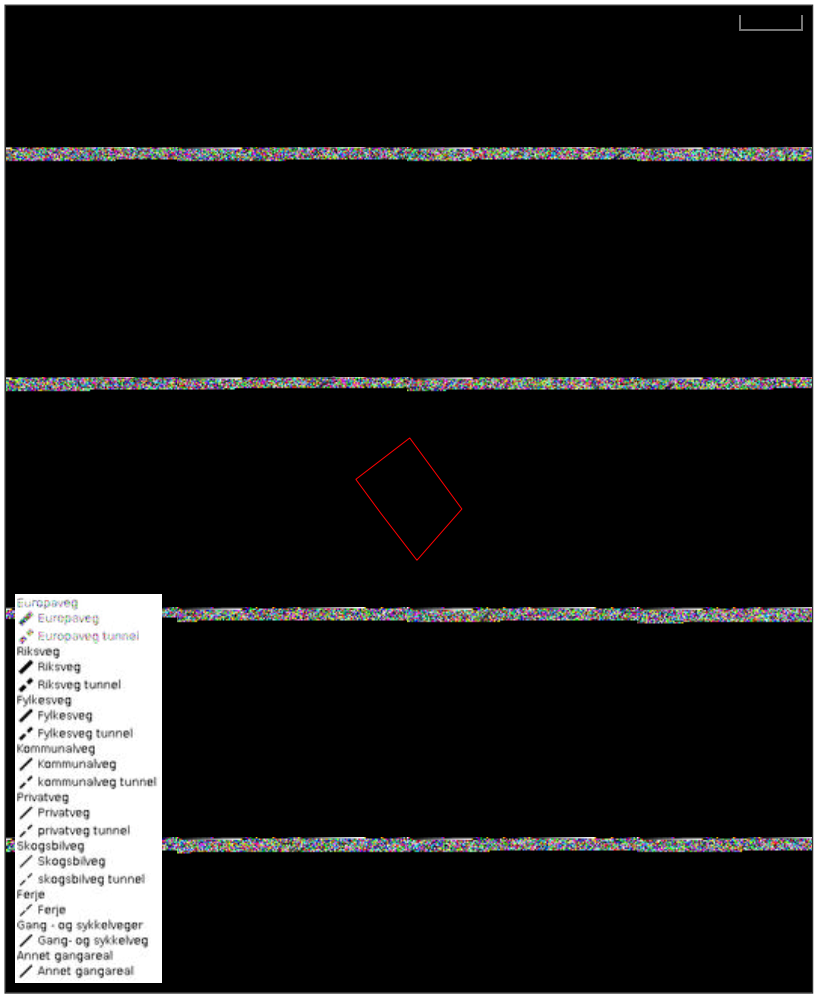


Kulturmiljø

Eiendom	Beskrivelse	Informasjon	Navn
-	Eldre bebyggelse oppført mellom 1880 -1922. Tomtene er utskilt fra Malurtåsen gård.	-	Blåsen

Utskriftsdato: 28.06.2024

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 39/205//



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

Utskriftsdato: 28.06.2024

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	39	**Bruksnr.**	205	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Utsiktsveien 6B, 1369 STABEKK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 716 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 197 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H540

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1991017 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1991017)
Navn	OMRÅDET NYVEIEN - UTSIKTSVEIEN, landskapsdrag
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.04.1993
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9024/1991017.pdf
Delarealer	**Delareal** 518 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B
	Delareal 197 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BS
	Delareal 197 m^2 **Formål** Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021025 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2021025)
Navn	MALURTÅSEN
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Jernbane

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §1
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Reguleringss- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen

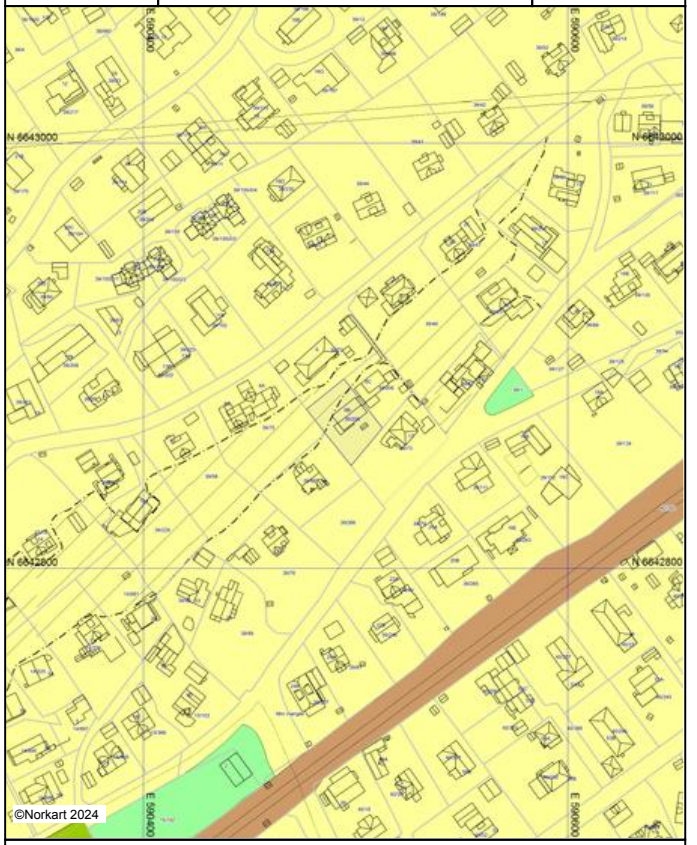
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 39/205
Adresse: Utsiktsveien 6B
Utskriftsdato: 28.06.2024
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
- Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

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

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

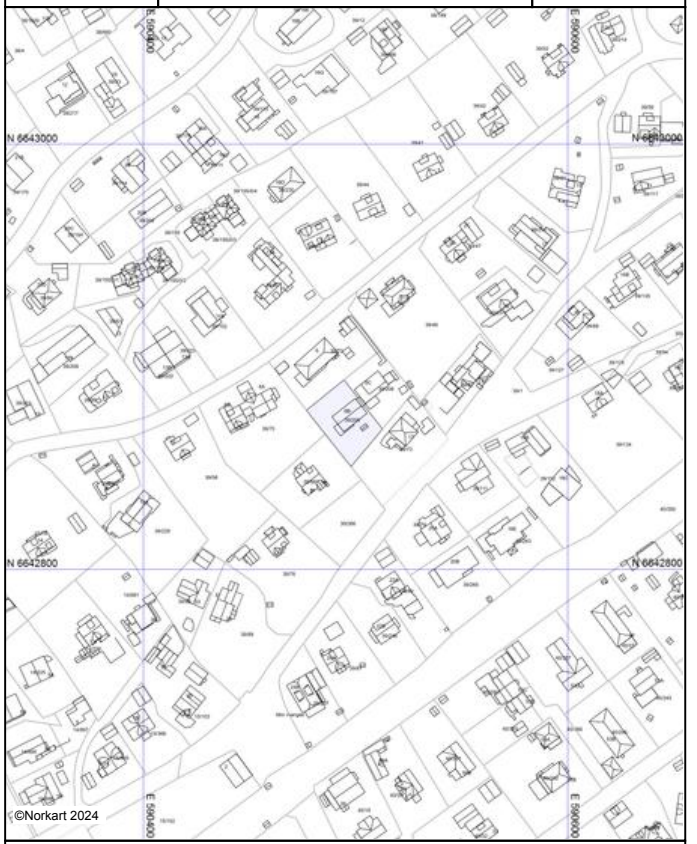
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 39/205
Adresse: Utsiktsveien 6B
Utskriftsdato: 28.06.2024
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

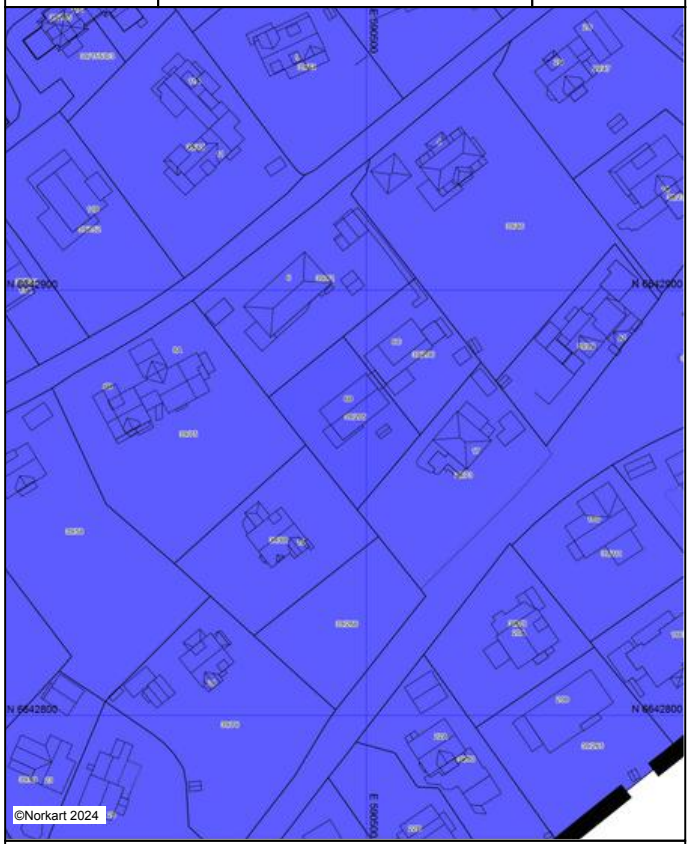
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

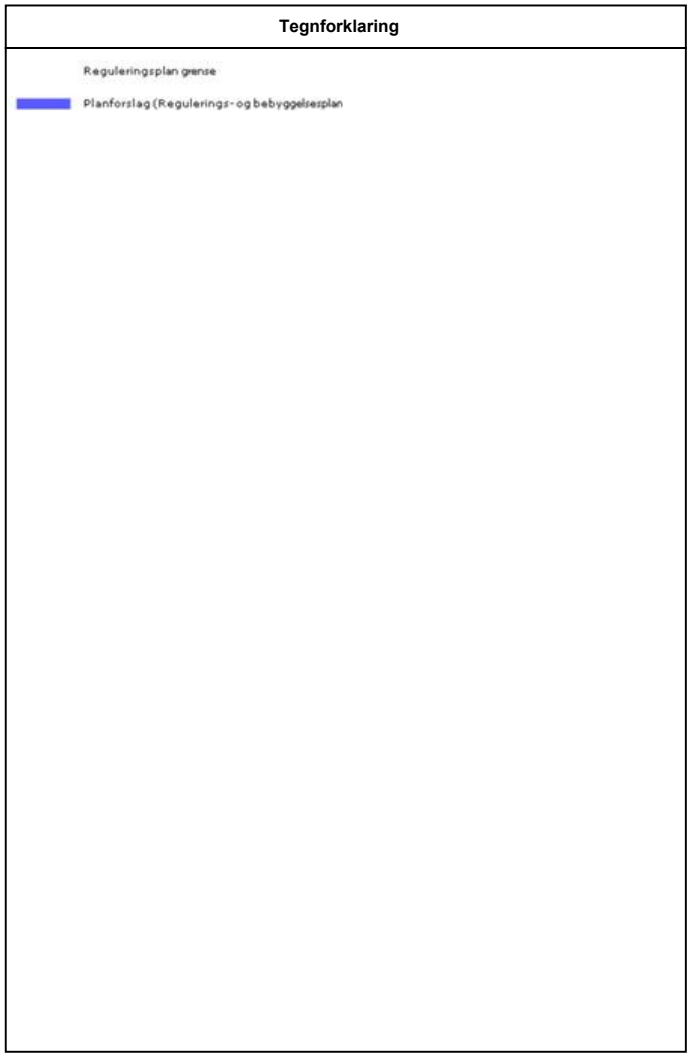
Eiendom: 39/205
Adresse: Utsiktsveien 6B
Utskriftsdato: 28.06.2024
Målestokk: 1:1000

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
Reguleringsplan grense
Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

Kartverket

L12 EIENDOMSMEGLING AS
V/HANNE MARIE OTTESEN
LØKKETANGEN 12
1337 SANDVIKA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0171/24
Vår referanse: 3539868/24534714
Bestilling: C3 2024-07-30 (4) 95

Dato
30.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
301797	100	18.3.1969	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	39	72	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

1492
8 3 69

ERKLÆRING

72

«Undertegnede eier/fester av gnr. 39 bnr. 70 av Halurt
i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/festere at
det gis adgang til gangvei samt plassering av garasjer
for utskilte tomter i nedre del av have, som vist på
~~kart skal brukes som bygningsråd § 1 i konsesjonsloven~~ situasjonskart.

Denne erklæring kan ikke avlyses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.»

Gulli Lahlum.
(Underskrift)

(Underskriften gjentas med maskinskrift eller med «TRYKTE BOKSTAVER»).

NB! En kopi av erklæringen påtegnet bekreftelse fra sorenskriverens tinglysingsavdeling om at den er innlevert til tinglysing må omgående sendes bygningsvesenet.

Kartverket

L12 EIENDOMSMEGLING AS
V/JAN-PETTER SOLBERG HANSEN
LØKKETANGEN 12
1337 SANDVIKA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0171/24
Vår referanse: 3538360/24520668
Bestilling: C3 2024-07-25 (2) 137

Dato
25.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
305778	100	21.7.1970	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	39	72	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

KJØPEKONTRAKT

Mellom fru Grete Lalim, f. 3/8.1919 som selger, og Johs. Solberg, f. 10.9-24 som kjøper, er inngått sådan avtale:

1.

Johs. Solberg kjøper av fru Grete Lalim 2 parseller av hennes eiendom - gnr. 39, bnr. 72 - Utsiktsveien 6 i Bærum - nevnt parsell B og C, tilsammen ca. 1.2 mål, beliggende i havens nedre del, samt en plass til bil-oppstilling (carport) for to biler - ca. 150 m2, oppe ved Utsiktsveien.

2.

Kjøpesummen utgjør kr. 27.- pr. m2, ifølge pristakst.

3.

Kjøperen bærer alle med handelen forbundene omkostninger, herunder stempel, tinglesning, kartforretning, takst og tariffmessig provisjon.

4.

Kjøperen besørger uten utgift for selgeren:

Opparbeidelse av gangvei fra nevnte carport - eventuelt med trapper langs nabogrense mot 33/46 (nordøst), og tversover tomten bak påtenkt ny bebyggelse til grensen mot 39/75, og så langs denne ned til nåværende gangvei mellom 39/73 og 39/88. (39/88)

Veien skal plasseres på kjøperens parseller x langs dens nordgrense, såfremt det er plass til dette.

Flytting av komposthaug inn på selgerens gjenværende eiendom, der selgeren anviser plass.

Flytting av bærbusker, eventuelt innplanting av nye busker (3 rips + 3 solbær + 3 stikkelsbærbusker).

Kjøperen setter opp gjerde og porter på oversiden av tverrveien - utgiftene (kostpris) dekkes med en halvpart på hver.

5.

Fastleggelse av den endelige nordgrense foretas av kommunen, og partene godtar en grense så langt ned i selgerens hage som mulig av hensyn til bebyggelsen.

6.

De fraskilte parseller skal av kjøperen bebygges med to "Jokerhus" - arkitektene Stein Finne og Jan C. Nilsen.

Oppgjort med kr. 30.450.-

Gbnr. 5771
dato 21/7 1970

Stempelmerker kr. 22.- påsatt originaldokumentet og kansert den 21/7 1970 av [illegible]

7.

Salget skjer under forutsetning av at selgeren eventuelt utbygger - påbygger sin nåværende eiendom etter myndighetenes godkjennelse, og da uten rett for eierne av de to parseller til å protestere.

8.

Selgeren er pålagt å knytte sin kloakk til den kloakkledning som kjøperen legger opp for bebyggelsen på dannelsen de fraskilte parseller, og kjøperen påtar seg å utføre dette arbeide etter nærmere avtale partene imellom.

9.

Selgeren forbeholder seg gangvei over den fraskilte parsell.

Nærværende avtale er opprettet i 2 - to - eksemplarer, hvorav hver av partene har ett eksemplar hver.

Bærum, den 17/12-69

Som selger: Som kjøper:

Øvenstående underskrifter bekreftes:

Denne kontrakt transporteres herved til Frank Johanson.
Oslo den 13.2-197o

Denne kontrakt er overdratt og overtatt i forbindelse med salg og kjøp av ovennevnte tomter den 13.2-197o, og er gjeldende som saksdokument.

Oslo den 13.2-197o

Til Vitterlighet
Oslo den 13.2-197o

Kartverket

L12 EIENDOMSMEGLING AS
V/JAN-PETTER SOLBERG HANSEN
LØKKETANGEN 12
1337 SANDVIKA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0171/24
Vår referanse: 3538367/24520703
Bestilling: C3 2024-07-25 (2) 134

Dato
25.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
305778	100	21.7.1970	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	39	72	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/305778/100
Uthentet 2024-07-25 09:59

Skjøte Kjøpekontrakt av 16/12 1969 stemplet for kr. 170,- innført Matrikkelen tinglest 16/12 1969 av Overmatrikulær Oberst Thrane Thorsen Overmatrikulær Oberst Thrane Thorsen Overmatrikulær Oberst Thrane Thorsen

Kartverket

L12 EIENDOMSMEGLING AS
V/JAN-PETTER SOLBERG HANSEN
LØKKETANGEN 12
1337 SANDVIKA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0171/24
Vår referanse: 3538361/24520673
Bestilling: C3 2024-07-25 (2) 135

Dato
25.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12222	100	20.8.1974	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	39	73	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ÅMLI OG BÆRUM
HERREDSSKRIVERKONTORET
12222 20.8.74

ERKLÆRING

Undertegnede, sivilingeniør Hans Søreide, som er eier av gnr. 39, bnr. 73 i Bærum, erkjenner at eiendommene gnr. 39, bnr. 205 og 206 i Bærum har rett til gangsti over min eiendom gnr. 39, bnr. 73 i Bærum.

Østerås, den 1. juli 1974

Hans Søreide
(sign.)

Jan Petter Solberg Hansen

Fra: Ellen Jørgensen <eaj@marlowarkitekter.no>
Sendt: onsdag 21. august 2024 13:04
Til: Jan Petter Solberg Hansen
Emne: Utsiktsveien 6B
Vedlegg: Plananalyse_6B.pdf; Print_A4S_21082024_0909-Grunnkart.pdf; 1991017-Reguleringsbestemmelser.pdf; Forslag reguleringsplan malurtåsen6073350_2_A.pdf

Hei,
Eiendommen i Utsiktsveien 6b gnr/bnr 39/205 er 716 m2
I bestemmelser til reguleringsplan Id 1991017 for området Nyveien-Utsiktsveien / Landskapsdrag
§2 For eneboliger skal minste tomtestørrelse være 700 m2

§5 Tomteutnyttelse skal ikke overstige BYA 20 %

En eiendom på 716 m2 kan bebygges med 716x0,2 = 143,2 m2
Eiendommen er i dag bebygget med bolig ca 131m2 + 5 m2 bod = 136 m2

En tomt på 700 m2 kan bebygges med 140 m2.

Området er fortiden omfattet av et bygge og deleforbud på grunn av revidering av planen.

I forslag til ny plan heter det :
§3.2 Det tillates ikke deling av tomter innenfor planområdet med unntak av deling for felt B3

Utsiktsveien 6b ligger i felt B1 i ny plan.

Byggesak kunne ikke svare på om arealoverføring er omfattet av bygge og deleforbudet.

Spørsmålet er sendt videre til Planavdelingen som ikke har svart ennå.

Med vennlig hilsen

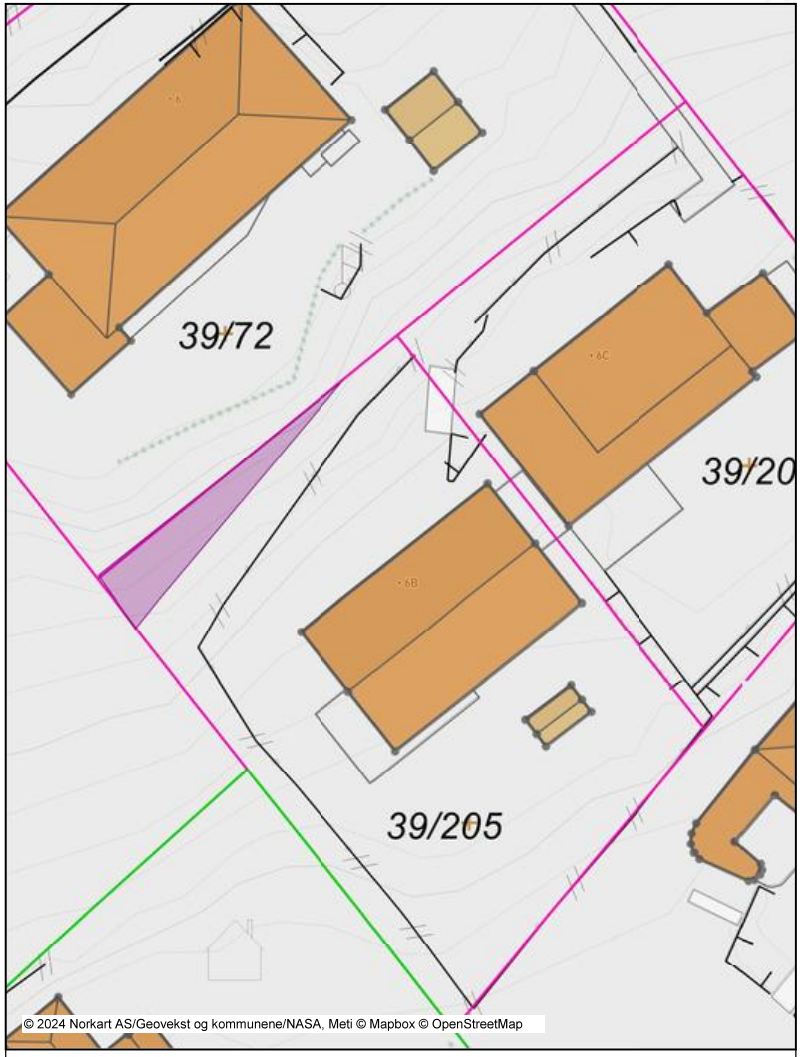
Ellen Annette Jørgensen
Sivilarkitekt MNAL

eaj@marlowarkitekter.no
Mobil: 470 23 473

MARLOW ARKITEKTER AS
Gml. Ringeriksvei 56. 1357 Bekkestua Tlf: 67 59 00 40
www.marlowarkitekter.no Org. nr. 993 312 681 MVA

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 22.08.2024 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 32N



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.

Tegnforklaring

Bygninger
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Bygning punkt
- Takriss
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense < 500 cm

VEG
- Annet vegareal
- Vegdekkekant
- Veg

Bygningsmessige anlegg
- Annet gjerde
- Flaggstang
- Trapp
- Lodrett forstøtningsmur

AVTALE

Denne avtalen (**Avtalen**), er inngått den 22. august 2024 mellom:

(1) Utsiktsveien 6, gnr. 39, bnr. 72 i Bærum kommune (**U6**) ved Anders og Mona Lalim (i fellesskap **Lalim**), og
(2) Utsiktsveien 6B, gnr. 39, bnr. 205 i Bærum kommune (**U6B**) ved Cecilie Strømstad, Harald Strømstad og Einar Strømstad (i fellesskap **Strømstad**)

1. Bakgrunn og formål

1.1 Strømstad har arvet U6B etter at deres far døde i mai 2024, og har lagt ut U6B for salg i markedet. Som ledd i forberedelsene til salget har de blant annet fjernet et gjerde som stod på eiendommen. De har markedsført eiendommen med et tomteareal og grenser ihht. det som fremgår av matrikkelen, samt at eiendommen har eksklusiv bruksrett til 1 parkeringsplass i garasje og 1 uteplass på eiendommen til U6.

1.2 Lalim har fremsatt innsigelser og mener grensen i matrikkelen er feil, og at U6B har et mindre areal enn det som fremgår av matrikkelen. Lalim mener også at U6 aldri har avgitt bruksrett til annet enn garasjeplassene i de to carport'ene.

1.3 Strømstad mener at en eksklusiv bruksrett til den utendørs parkeringsplassen medfulgte da deres far erververt U6B i 1971 og at U6B har disponert bruksretten til parkeringsplassen (**Arealet**) siden 1971. Lalim mener på sin side at U6B's bruk av Arealet har vært basert på tålt bruk fra U6 som eier av tomten, og at det ikke har vært avgitt bruksrett til arealet.

1.4 For å unngå en rettslig konflikt, og for å få en avklaring som kan muliggjøre gjennomføring av den igangsatte salgsprosess, har partene inngått denne Avtale.

Avtalen skal tinglyses som heftelse på U6 og U6B, og være bindende for nåværende og fremtidige eiere av U6 og U6B.

2 Eiendomsgrense

2.1 Strømstad aksepterer å avstå et areal som illustrert på kartskisse inntatt som **Vedlegg 1**, under følgende forutsetninger:

1) Avstått areal skal under ingen omstendighet være mer enn 40 m2, og skal i sin helhet ligge på nordsiden av etablert gangsti.

2) Lalim besørger og bekoster grensejusteringen gjennomført. Strømstad skal lojalt bistå og undertegne eventuelle nødvendige dokumenter for avståelsen og tinglysning av avståelsen, herunder ved å åpne opp overfor offentlige myndigheter at matrikkelen kan ha blitt feil i forhold til tidligere gjennomførte oppmålingsforretninger. Lalim bærer risikoen for at grensejusteringen lar seg gjennomføre.

3) Arealoverføring og grensejustering skal ikke føre til at bebyggelsen på U6B urettmessig overstiger de bestemmelser om utnyttelsesgrad som kommer til anvendelse for bebyggelsen, eller for øvrig kommer i konflikt med offentlige krav som gjelder for eiendommen U6B. Grensejusteringen skal likevel gjennomføres så langt det er mulig utover de begrensinger som følger av krav fra offentlige myndigheter.

2.2 For det tilfellet at fradeling ikke lar seg gjennomføre, gis U6 evigvarende eksklusiv bruksrett til det arealet som ikke har latt seg utskille til fordel for U6 grunnet begrensinger fra offentlige myndigheter. Forutsetningene i pkt. 2.1 over gjelder tilsvarende. Lalims aksept av bruksretten skal tinglyses, ved at det utstedes en særskilt erklæring for tinglysing. Skulle begrensingene fra offentlig myndigheter bortfalle på et senere tidspunkt, skal Strømstad og Kjøper medvirke til fradeling og tinglysning av fradelingen.

2.3 Utover den endring som fremgår av Vedlegg 1, er partene enige om at grensen mellom U6 og U6B er iht. det det som fremgår av matrikkelen.

3 Eksklusiv rett til bruk av Arealet

U6B skal ha evigvarende eksklusiv bruksrett til Arealet som vist på skisse inntatt som **Vedlegg 2**, hvor det fremgår at Arealet er 4,00 x 2,55 meter (målt fra syd/vestre hjørne på plattingen, dog slik at angitte mål skal kontrolleres og korrigeres i ht. det som er korrekt i terrenget. Parkeringsplassen skal ikke benyttes slik at atkomsten ned til U6 forhindres.

Det er U6B's risiko hva offentlige myndigheter eventuelt måtte mene om bruk av Arealet til bl.a. hensetting av biler på Arealet, samtidig som Lalim, eller enhver som opptrer på vegne av eller oppdrag fra Lalim, ikke skal henvende seg til offentlige myndigheter om hensetting av biler på Arealet.

4 Øvrige krav, uenigheter og vederlag

4.1 Lalim frafaller alle øvrige krav knyttet til tomtegrenser og reetablering av gjerde.

4.2 Strømstad betaler et vederlag til Lalim på NOK 450 000. Beløpet forfaller til betaling når oppgjør for salg av U6B finner sted, og skal utbetales direkte fra oppgjørsansvarlig til Lalim ved gjennomføring av oppgjøret.

4.3 Det foreligger etter inngåelse og gjennomføring av denne Avtale ingen øvrige uenigheter mellom partene.

5 Tvisteløsning

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med Ringerike, Asker og Bærum tingrett som eksklusivt verneting.

22. august 2024

For Utsiktsveien 6, gnr. 39, bnr. 72 i Bærum kommune:

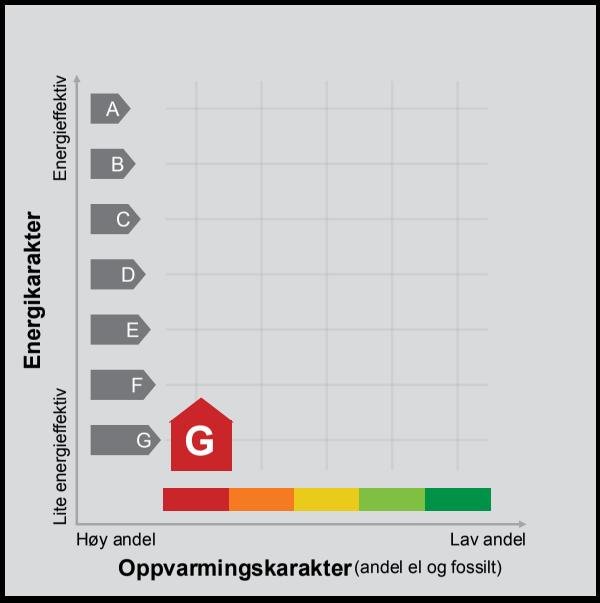
_____	_____
Anders Lalim	Mona Lalim
(fnr……)	(fnr. ……)

For Utsiktsveien 6B, gnr. 39, bnr. 205 i Bærum kommune:

_____	_____	_____
Cecilie Strømstad	Harald Strømstad	Einar Strømstad
(fnr. ……..)	(fnr. …….)	(fnr. …….)

ENERGIATTEST

Adresse	Utsiktsveien 6B
Postnummer	1369
Sted	STABEKK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	205
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17173529
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-7662
Dato	12.08.2024



Energimerket

Oppvarmingskarakteren

Energikarakteren

www.energimerking.no

Målt energibruk

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 Boligkjøper-forsikringen 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: 56-0171/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Utsiktsveien 6B 1369 STABEKK

Betegnelse: Gnr 39, bnr 205 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no