

Slependen

Adresse: Slependveien 65, 1341 Slependen

Bra/P-rom: 312 kvm/253 kvm

Meglerns Prissvurdering: Kr. 6.000.000,-





Slependen

Adresse: Slependveien 65, 1341 Slependen
Bra/P-rom: 312 kvm/253 kvm
Meglers Prisivurdering: Kr 6.000.000,-

TIL SALGS VED:

Krogsveen, avd. Majorstuen
Bogstadveien 41, 0302 Oslo
Tlf.: 22 95 55 50, faks: 22 95 55 60
Oppdragsansvarlig: Jørn M. Bakken
Tlf.: 22 95 55 57, mobil: 970 96 071
E-post: j.bakken@krogsveen.no



Boliginformasjon

Ansvarlig megler

Jørn M. Bakken

Oppdragsnummer

40-0139/09

Eiendom

Slependveien 65, 1341 Slependen,

Gnr. 54, bnr. 2 i Bærum kommune.

Eier

Karen Margrethe Staver, Morten Staver og Arild Staver

Boligtype

Enebolig - Frittliggende

Arealer

BRA: 312 kvm. BTA: 341 kvm.

Totalt primærom: 253 kvm, se også vedlagte boligsalgsrapport side 7.

Byggeår

1900, byggeår atllier/vevstue 1990.

Tomten

Eiet tomt, 5.050 kvm.

Kommunikasjon

God kommunikasjon med buss og tog. Ca. 10 min. gange til bussholdeplass i Sandviksveien og ca. 7 min. gange til togstasjon på Slependen.

Slependen Jernbanestasjon med stor parkeringsplass, ca 7 min gangavstand.

Barnehager/Skoler

Stedet ligger nær to skoler; Jong barneskole på Jongskollen ca 7-10 min gangavst., og Bjørnegård ungdomskole på Jongsjordet omtrent samme gangavstand.

Barnehage like ved Jong barneskole.

Fritidstilbud

Flere i nærområdet. På vinterstid flotte skimuligheter fra Vestmarksetra.

Bebyggelse/Byggem te

Eiendommen er bebygget med frittliggende enebolig, i tillegg er oppg rt garasjebygg/uthus med plass for 2 biler og mye lagringsplass, atellier/vevstue ble bygget 1990.

For ytterligere informasjon se vedlagte boligsalgsrapport datert 16.06.09 utført av takstmann/MNTF Stein Rølles.

Boligen inneholder

Enebolig består i dag av 2 fullverdige boligenheter.

1. etasje inneholder vindfang, mellomgang med trapp til 2. etasje, stort k kken med egen k kkeninngang, 3 ev. 2 stuer - fra den største stuen med karnapp er det d r ut til innglasset veranda og fra denne trapp ned til have, den ene stuen har flott kleberstenspeis, 1 ev 2 soverom, bad/WC

2. etasje inneholder trappegang, mellomgang, 1 ev. 2 soverom, 3 ev 2 stuer - den ene stuen har gruepeis, fra den største stuen dør til veranda, stort spisek kken, dusjbad/WC

Kjeller under del av huset med inngang fra utsiden. Kjeller inneholder uinnredet rom og vaskekjeller. 300 liter varmtvannsbereder i vaskekjeller.

I tillegg er det på eiendommen oppført garasje/uthus og atellier/vevstue, se takstens side 7 for nærmere

beskrivelse.

Standard

Det henvises til takstens side 8 til side 13 for mer utfyllende beskrivelse av standard. I vedlagte takst har takstmann gjort et skjønsmessig fradrag for alder, utidsmessighet og elde med kr. 3 100 000.-.

Atellier har gulvvarme og innlagt strøm.

Oppvarming

Elektrisk, i tillegg 2 peiser, 2 vedovner og en parafinovn. 800 liter parafintank i kjeller. Varmekabler i baderomsgulv i 2. etasje.

Vei/Vann/Avløp

Tilknyttet kommunalt ledningsnett.

Parkering

To garasjeplasser, i tillegg godt med parkeringsmuligheter på eiendommen.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Bærum kommune er tilskrevet for   bekrefte hvorvidt det er utstedt noen ferdigattest på eiendommen. Det ble på denne tiden ikke utstedt ferdigattest/ midleretidig brukstillatelse slik vi kjenner dette i dag.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser, samt grunnboksutskrift kan fås ved henvendelse til megler.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Diverse

Eiendommen har hele tiden vært i familien Stavers eie og har opprinnelig vært en del av Staver gård, som den gang hadde teig helt ned til Slependsrenna. Eiendommen var opprinnelig på ca 15 mål, med stor eplehage som delvis ble drevet i næringsøyemed av nåværende eieres besteforeldre.

Butikker: 4 dagligvarebutikker like ved (2-3min kjøring). Smart-Club og Ikea like ved.

Båtplasser i Slependsrenna like, men her må påregnes ventetid.

Nærmeste badestrand er Hvalstrand bad: ca 7-10 min kjøring.
Vollen og Sjøstrand: ca 12- 15 min kjøring .

Meglernes prisvurdering

Kr 6.000.000,-

Ligningsverdi

I flg selger var eiendommens ligningsverdi kr. 1. 185 104.- ved siste ligning.

Kommunale avgifter

Kr 11.304,- pr. år.

Spesifikasjon faste/løpende kostnader

Nåværende eier har et strømforbruk på ca. 31 000 kWh pr år.
Boligen er tilknyttet Canal Digital som leverandør av kabel-TV/internett.
Boligen er p.t. forsikret gjennom if... skade (1. etasje) og Gjensidige forsikring (2. etasje og atellier) og har en årlig forsikringspremie på ca. kr 10 600.-.
Til snørydding ble siste år betalt kr. 7.081.-.

Tinglyste rettigheter

På eiendommens grunnboksblad er tinglyst følgende erklæringer:
19.09.1913 Erklæring vedr. tillatelse til å føre en vannledning under

jernbanelinjen

04.09.1930 Erklæring vedr.

trafostasjon

14.11.1930 Bestemmelse om

bebyggelse/gjerde

15.11.1948 Skjønn ang. dobbeltspor

Sandvika - Asker

28.04.1962 Skjønn ang. dobbeltspor

Sandvika - Asker

28.04.1962 Skjønn

29.04.1970 Best om vann/

kloakkledning

04.03.1985 Best om vann/

kloakkledning

Overtagelse

Etter avtale med eier.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper:

- 1) Dokumentavgift til Staten, 2,5% av kjøpesummen, samt
- 2) kr 1.548,- i tinglysingsgebyr for skjøte.
- 3) Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle panterettsdokumenter; kr 2.107,- pr. stk.
- 4) Total kjøpesum inkl. gebyrer/avgifter og evt. øvrige kostnader ved kjøp til prisantydning kr 6 153 655.-.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøper innbetaler forskudd på 10 % av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse. Det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet med mindre dette er særskilt avtalt. Renter på innbetalt forskudd tilfaller selger. Kjøpers forskuddsbetaling blir benyttet til dekning av vår provisjon og utlegg (forutsatt fri egenkapital).

Den resterende del av kjøpesummen skal betales innen overtagelse.

Meglernes vederlag

Selgers/oppdragsgivers vederlag til megler er avtalt til 1,5% av

salgssummen, i tillegg

Grunnhonorar kr 10.000,-

Oppgjørshonorar kr 3.950,-

Nettgebyr kr 2.990,-

Nettgebyr kr. 4.490,-

Oppslag eiendomsregister kr 700,-

Visningshonorar kr 1.000,- pr. visning

Faktureringsgebyr kr 200,- pr utlegg

Dersom handelen ikke kommer i

stand, skal oppdragsgiver betale

grunnhonorar og honorar for avholdte

visninger.

Avhendingsloven

Eiendommen overdras slik den fremstår ved besiktigelse. Selger fraskriver seg ansvar ut over det som følger av avhendingsloven § 3-9.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann før bud inngis.

Eierskifteforsikring

Det er i forbindelse med salget tegnet eierskifteforsikring. Vedlagt denne salgsoppgave følger selgers egenoppgave. Budgivere forplikter seg til selv å sette seg inn i dokumentet før bud inngis.

Selgers Eierskifteforsikring dekker selgers ansvar for mangler ved eiendommen slik dette ansvaret er fastlagt i "Lov om avhending av fast eigeidom".

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen inkluderer skadetakst og har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet, og premien er kr 7.500,-





Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budregler

Budregler er beskrevet i vårt Budskjema. Dersom en budgiver skulle kreve det, vil vedkommende få anledning til å kontrollere saksgangen på budgivningen. Dette vil skje på meglers kontor sammen med kontorets fagansvarlig, og etter at eiendommen er solgt. Kjøper vil få tilsendt budjournal sammen med akseptbrevet.

Låneformidling

Megler kan formidle rask kontakt med finansieringsrådgiver i Fokus Bank.



















Beliggenhet

Høyt, fritt og usjenert beliggende i en liten stikkvei inn fra Slependsveien. Gode solforhold hele dagen. Beboerne sokner til Tanum kirke. Kort vei til sjøen. Kort vei til Vestmarka med fine turstier, fiskevann og skiløyper.

Adkomst

Innkjøring fra Slependsveien, se kart i prospekt.



Ansvarlig megler: Jørn M. Bakken

E-post: j.bakken@krogsveen.no Tlf: 22 95 55 57 Mobil: 970 96 071 Oppdragsnummer: 40-0139/09

Vedlegg

Slependveien 65, 1341 Slependen

Tips til boligkjøper
Budskjema
Takst
Nabolagsprofil
Egenoppgave Protector
Plantegninger
Reguleringskart

Tips til boligkjøper

1. Hva styrer kjøpet ditt?

Sett opp en liste over hva du søker med den nye boligen. Ikke forvent at alt kan innfris, men sett opp prioriteringer over hva som er viktigst.

2. Bli lokalkjent

Gjør deg kjent med prisnivået i området der du ønsker å kjøpe. Følg med på det som er til salgs. Kontakt gjerne en megler fra Krogsveen som kan sette deg inn i prisnivået og som kan holde deg oppdatert over boliger til salgs.

3. Økonomiske rammer

Ha et klart bilde av dine økonomiske rammer før du går på visning. Sørg for å ha finansieringen i orden. Husk å ta med kjøps- og salgsomkostninger i din totalvurdering. Sjekk også ut hvor mye boligen din er verdt i dagens marked ved å få en oppdatert prisvurdering fra din lokale megler. Det er kjøpers ansvar at kjøpesummen kommer på meglers konto innen avtalt tid.

4. Kalkuler med vedlikehold og rehabilitering

Ikke undervurder merkostnader hvis du kjøper en eldre bolig. Ta høyde for oppussingsbehov. Kalkuler med eventuelle mangler ut fra boligens alder og slitasje. Slike mangler dekkes ikke av selgers eierskifteforsikring.

5. Hva bør du vite om boligen og nabolaget?

Spør megler eller selger om forhold i nabolaget som er viktig for deg. Er det for eksempel negative sider ved boligen nevnt i salgsoppgaven eller taksten, så går ansvaret automatisk over på kjøper. Les derfor salgsdokumentene nøye før visning slik at du er godt forberedt til å stille de viktige spørsmålene. Ta gjerne med fagfolk på visning, og gå nøye gjennom boligen. Boligen kan bli solgt raskt. Du kan ikke reklamere på forhold du burde ha sett ved vanlig besiktigelse.

6. Følg magefølelsen

Våre boligvalg styres ofte av følelser og ikke alltid av fornuft. Har du fulgt rådene ovenfor og du sitter med en god magefølelse, så nøl ikke med å by på boligen.

7. Budgivning

Er det flere som skal stå som eiere, må begge parter signere på budskjemaet. Det første budet skal være skriftlig til megler. Deretter foretas eventuelle forhøyninger av budet pr. telefon. Husk å sette opp ønsket overtagelsesdato, finansieringsplan og akseptfrist på budet. Vær tilgjengelig på telefon under hele budprosessen. Kontakt gjerne en megler som kan være din rådgiver i kjøpsprosessen. Har du for øvrig vurdert fordelene ved å velge megler før du kjøper bolig?

Lykke til!

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og foretatt visning.

Oppdragsnr. 40-0139/09

Sted/dato: _____

Ad bud på eiendommen: Slepndveien 65, 1341 SLEPENDEN

Gnr. 54, bnr. 2 i Bærum kommune

Med utgangspunkt i meglers **prisvurdering inngir** undertegnede herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr. _____

+ offentlige gebyrer samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave.

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SÅLEDES:

Jeg/vi ønsker å bli kontaktet av Fokus Bank for et finansieringstilbud: Ja

Fokus Krogsveen mottar provisjon fra banken ved formidling av lånekunder.

Egenkapital: _____ Kr. _____

Lån i låneinstitusjon: _____ Referanse/tlf.nr.: _____

_____ Kr. _____

_____ Kr. _____

_____ Kr. _____

Det forutsettes at 10% av kjøpesummen betales ved kontraktens underskrift

EGENKAPITALEN BESTÅR AV:

Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Annet

Ønsket overtagelse (angi mnd.) _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____

Eventuelle betingelser (se baksiden): _____

Jeg/vi ønsker å tegne Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS Ja Nei

Navn 1: _____

Fødselsnummer (11 sifre): _____

E-post adresse: _____

Tlf. (dagtid): _____ Tlf. (mobil): _____

Navn 2: _____

Fødselsnummer (11 sifre): _____

E-post adresse: _____

Tlf. (dagtid): _____ Tlf. (mobil): _____

Adresse: _____ Postnr./sted: _____

Tlf. privat: _____

Underskrift

Underskrift



Gjennomføring av budgivning:

- 1 På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 2 Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
- 3 Alle bud på eiendommen bør ha minst 24 timers akseptfrist regnet fra siste annonserte visning. Bud med akseptfrist kortere enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning kan megler ikke formidle.
- 4 Budgivere bør ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til å informere samtlige interessenter. Dette gjelder også etter at 24-timersfristen har utløpt. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Normalt kreves det at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Hvis slike endringer skjer per epost, SMS-melding eller til telefonsvarer, bør de umiddelbart bekreftes skriftlig. Risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
- 5 Budets innhold: I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 6 For bud med lengre akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning, vil megleren uoppfordret og umiddelbart gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren.
- 7 Megleren vil så langt som mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud.
- 8 Etter at handel er kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan den som har lagt inn bud på eiendommen kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- 9 Kjøper vil motta kopi av budjournal uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom advokat eller eiendomsmegler, som kan bekrefte at budet er reelt.
- 10 I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

Viktige avtalerettslige forhold:

- Det eksisterer **ingen angreirett** ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- 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.



OLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling
- verdi- og lånetakst

Slependvn. 65

1341 SLEPENDEN

Gårdsnr. 54 Bruksnr. 2
BÆRUM KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstmann Stein Rølles

AUTORISERT FORETAK
Stokker & Co AS
Røykenveien 381
1389 Heggedal
Tel: 91 00 65 43
Faks: 92 57 01 29

Oppdrag
1090615408

Bef.dato
15.06.2009



Om rapporten

BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med NBI's veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Tilstandssvekkelser angis ikke for bygningsdeler hvor Tg 0 er registrert.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringsbegrensningen følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.



Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Tomten er opparbeidet og beplantet med plener, prydbusker og noe naturtomt. Eiendommen ligger i et etablert boligområde bestående av i hovedsak småhusbebyggelse. Gode solforhold og noe utsyn fra eiendommen. Nærhet til skole, tog, butikk og friområder og sjøen. Ca. 5 min. med bil til Sandvika. Gode adkomstforhold. Gruset adkomst og gårdsplass.

Det antas at eiendommen kan deles, slik at det kan skilles ut en tomt på den nordøstlige delen av eiendommen. Det henvises til Bærum kommune for ytterligere opplysninger for eventuelt ytterligere utnyttelse av eiendommen.

Loft er kun inspisert gjennom luke i 2. etasje fra gardintrapp.

Konklusjon tilstand

Boligen er registrert som enebolig men har fungert senere tid som en horisontaldelt tomannsbolig. Bygningen fremstår med et vedlikeholdsmessig etterslep og har behov for gjennomgående modernisering og oppgradering.

Referansenivå:

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt i verdifastsettelsen.

Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:

TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 2: Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 3: Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget.

Boligsalgsrapport gjelder bygning A. Andre bygninger er beskrevet på mere generelt grunnlag.

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt i verdifastsettelsen.

Det er ikke gjort undersøkelser om eventuelle mangler i forhold til byggeforskrifter. Det kan derfor være gjort arbeider som ikke har vært byggeanmeldt. Ved besiktigelsen blir det gjort søk med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Oppmåling er gjort ihht NS 3940.

På generelt grunnlag anbefales det utført en el-takst for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget. Det er heller ikke foretatt kontroll av bygget i forhold til byggemelding. Disse punktene krever egen kontroll.



Gårdsnr. 54 Bruksnr. 2
Slependvn. 65, 1341 SLEPENDEN
BÆRUM KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Stokker & Co AS
Røykenveien 381
1389 Heggedal
Tel: 91 00 65 43
Faks: 92 57 01 29



Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	6 000 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	5 000 000

16.06.2009

.....
Tømrer Stein Rølles

E-post: stein@stokker.no
mobil 90 14 44 54



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Staver, Karen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 15.06.2009 - Karen og Arild Staver
- Tømrer Stein Rølles Takstmann Tlf.: 91 00 65 43

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Eiers egenerklæring Dato 15.06.2009 Fylt ut av tilstedværende
Andre dok./kilder: Infobank Norges Eiendommer av 16.05.2009

Eiendomsdata

Hjemmelshaver: Berit Johanne Stavers bo
Tomt: Eiet tomt. Areal 5 050 m²
Konsesjonsplikt: Nei
Adkomst: Offentlig via privat stikkvei
Vann: Offentlig via privat stikkledning
Avløp: Offentlig via privat stikkledning
Regulering: Regulert

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår: 1900.
Ombygd: Veranda i 1. etg. er bygget inn noe senere.

Garasje/uthus

Byggeår: 1900.
Ombygd: Oppført i perioden 1900 til ca. 1960.

Atellier

Byggeår: 1990.

Arealer

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.



Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	59	47		47	Uinnredet areal. Vaskekjeller. Takhøyde er fra 1,95 m til 2,00 m.
1. etasje	150	141	129	12	2 vindfang, kjøkken, 3 stuer, entré, 2 x gang, bad/wc, soverom, bod og innglasset veranda.
2. etasje	132	124	124		Gang, spisekjøkken, bad/wc, soverom og 3 stuer.
Sum bygning	341	312	253	59	

Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller		Uinnredet areal, vaskekjeller
1. etasje	2 vindfang, kjøkken, 3 stuer, entré, 2 x gang, bad/wc, soverom	Bod, innglasset veranda
2. etasje	Gang, spisekjøkken, bad/wc, soverom, 3 stuer	

Garasje/uthus - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	95	87		87	Hobbyrom, oppbevaring og garasje.
2. etasje	26	24		24	Oppbevaring.
Sum bygning	121	111		111	

Garasje/uthus - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Hobbyrom, oppbevaring, garasje
2. etasje		Oppbevaring

Atellier - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	33	30		30	Vevstue - et innredet rom
Sum bygning	33	30		30	

Atellier - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Vevstue - et innredet rom

Beskrivelser - Enebolig

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse: Grunnmur i sparestein, tegl og murverk. Støpt dekke. Noe Leca.

Vedlikehold ol: Deler av huset er oppført på blindkjeller uten mulighet for besiktigelse.

Vurderinger: Konstruksjonsmessige avvik i vertikalplanet og riss i støp i gulv.

TG: 2



Drenering

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

- Beskrivelse: Stedvis tilbakefall av terreng mot grunnmur.
- Vurderinger: Betydelig fukt grunnmur og såle, tyder på sviktende fuktsikring av grunnmur og grunn. Ingen ventilasjon i kjeller. TG: 3
- Levetider: Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

- Beskrivelse: Reisverk i tre. Ytterkledning med panel.
- Vurderinger: Stedvis værslitt kledning og noe råte. Noe konstruksjonsmessig avvik i vertikalplanet. TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

- Beskrivelse: Trevinduer med doble og enkle glass.
- Vurderinger: TG: 3
- Levetider: Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for stål/aluminiumsvinduer er 30 til 50 år.
Normal levetid for trevinduer er 20 til 60 år.

Ytterdører og porter

- Beskrivelse: Terrassedører i tre med doble glass. Inngangsdører i tre.
- Vurderinger: TG: 3
- Levetider: Normal levetid for stål/aluminiumsport er 10 til 20 år.
Normal levetid for aluminiumsdør er 20 til 40 år.
Normal levetid for tredør er 20 til 40 år.

Innvendige dører

- Beskrivelse: Trefyllingsdører i trekarmer.
- Vurderinger: Dels overflateslitte dørblander. Enkelte dører subber. Råte i kjellerdører TG 3. TG: 2

Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

- Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon.
- Påkostninger: Det opplyses at deler av konstruksjon i møne er skiftet i senere tid.
- Vurderinger: TG: 2



Levetider: Normal levetid for vindski/beslått med metall er 20 til 30 år.
Normal levetid for gesims og takbeslag er 15 til 35 år.
Normal levetid for vindski/vannbord i tre er 15 til 25 år.

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekning og membraner

Beskrivelse: Stålpanner.
Vurderinger: Tekket om ca. 1984. TG: 2
Levetider: Normal levetid for teglstein, full utskiftning er 40 til 60 år.
Normal levetid for papptekking er 10 til 30 år.
Normal levetid for pappshingel er 20 til 30 år.
Normal levetid for betongstein, full utskiftning er 30 til 60 år.
Normal levetid for skiferstein, full utskiftning er 50 til 80 år.
Normal levetid for takfolie m/singelballast er 15 til 25 år.

Renner, nedløp og beslag

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Utvendige beslag

Beskrivelse: Renner og nedløp i stål.
Vurderinger: TG: 2
Levetider: Normal levetid for takr/nedl av kobber er 30 til 50 år.
Normal levetid for takr/nedl av sink eller plastbelagt stål er 25 til 35 år.
Normal levetid for takrenner/nedløp i plast er 20 til 30 år.

Terrasse, balkonger, trapper ol.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse: Trapp mellom etasjene i tre. Utvendige trapper i mur og stein.
Vurderinger: Ett trinn til kjeller er knekt. Setninger og sprekker i utvendig trapp. TG: 3
Levetider: Normal levetid for trapper i tre (utvendig) er 15 til 30 år.
Normal levetid for trappebelegg (innvendig) er 15 til 25 år.

Balkonger

Beskrivelse: 2 verandaer i tre på ca. 9 m², hvorav en er innglasset.
Levetider: Normal levetid for balkonger i betong, reparasjon er 15 til 25 år.

Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse: 2 vedovner, 2 peiser og en parafinovn.
Vurderinger: Setninger og riss i puss på pipa. TG: 2
Levetider: Normal levetid for upusset teglstenspipe er 20 til 40 år.
Normal levetid for pusset pipe, ompussing er 10 til 30 år.
Normal levetid for pipe i stål er 10 til 15 år.



Bad

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

1. etasje - Bad/wc

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse:	Fliser.	
Vurderinger:	Sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet dusjkabinett. Ukjent membranløsning.	TG: 3

Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

Beskrivelse:	Fliser og malt strie.	
Vurderinger:	Jordslag i fugemasse.	TG: 3

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malte plater.	
Vurderinger:		TG: 3

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Benkeskap med servant, 2 veggmonterte overskap, toalett og dusjkabinett.	
Vurderinger:		TG: 3

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Ingen ventilasjon.	
Vurderinger:		TG: 3

2. etasje - Bad/wc

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse:	Fliser.	
Vurderinger:	Ukjent membranløsning. Lekasje fra bad er synlig i underliggende himling. Sluk er under innredning og er vanskelig tilgjengelig for inspeksjon. Fall til sluk er ikke tilfredsstillende.	TG: 3

Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

Beskrivelse:	Fliser.	
Vurderinger:	Fukt i vegger i dusjsonen og bak servant. Noen sprukne fliser.	TG: 3

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Panel.	
Vurderinger:		TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Benkeskap med servant og et høyskap.	
Vurderinger:	Innredning er fuktskadet.	TG: 3

Luftbehandling, generelt

Vurderinger:	Mangler ventilasjon.	TG: 3
--------------	----------------------	-------



Kjøkken

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

1. etasje - Kjøkken

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse: Korkfliser.

Vurderinger: Løse og skadde overflater. TG: 3

Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

Beskrivelse: Malte plater og fliser.

Vurderinger: Diverse sprekker i plateskjøter. TG: 3

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malte plater.

Vurderinger: TG: 3

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Laminat innredning, samt integrert skap i tre. Benkeplate i laminat, tre og stål. Dobbel oppvaskkum i stål og en vggmontert utslagsvask.

Vurderinger: Kjøkkeninnredning er slitt og i generelt dårlig stand. TG: 3

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Ventil i vegg.

Vurderinger: TG: 2

2. etasje - Spisekjøkken

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse: Parkett.

Vurderinger: Overflateslitt og fuktskadet ved oppvaskbenk. TG: 3

Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

Beskrivelse: Malte tapeter og fliser.

Vurderinger: Stedvis løs og revnede tapeter. TG: 3

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Panel.

Vurderinger: TG: 1

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Innredning med laminerte skapstammer og fronter. 3 dører med glass. Heltre benkeplate med oppvaskkum i stål. Integrert stekeovn og koketopp.

Vurderinger: TG: 2

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Ventilator med luftutkast antaglig gjennom yttervegg.

Vurderinger: TG: 3



Innvendige overflater

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

- Beskrivelse: Parkett, vinyl og fliser.
- Vurderinger: Stedvis svært overflateslitt. Konstruksjonsmessig avvik i horisontalplanene. Bom i fliser i vindfang. TG: 3
- Levetider: Normal levetid for parkett er 29 til 40 år.
Normal levetid for vinyl er 10 til 20 år.
Normal levetid for linoleum er 15 til 25 år.

Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

- Beskrivelse: Panel og tapeter.
- Vurderinger: Stedvis løs, slitt og revnde tapeter TG 3. TG: 2
- Levetider: Normal levetid for våtromspanel er 6 til 14 år.
Normal levetid for vinyltapet i våtrom er 5 til 12 år.

Overflater på innvendig himling

- Beskrivelse: Panel, plater og strier.
- Vurderinger: Deler av himling i 2. etg med nyere kledning TG 1. TG: 3
Løse strier. Fuktige plater i soverom i 1.etg grunnet lekkasje fra bad i 2. etg. Fukt i deler av himling mot grunnmur i kjeller.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

- Beskrivelse: Innvendig avløp i jern og plast - vannrør i kobber.
Utvendig materialer i vann og avløpsledninger er ukjent.
- Vurderinger: Septiktank er fjernet og eiendommer er tilsluttet offentlig vann og avløp på 1960-tallet. TG: 3
- Levetider: Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år
Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år
Normal levetid for vannledning av rustfritt stål er 25 til 75 år

Utstyr for sanitærinstallasjoner

- Beskrivelse: Utslagsvask i betong og 300 l varmtvannsbereder i vaskekjeller.
- Levetider: Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.
Normal levetid for reduksjonsventil er 10 til 30 år.
Normal levetid for utslagsvask/wc/badekar er 20 til 50 år.
Normal levetid for brannslanger er 10 til 30 år.

Utstyr for varmeinstallasjoner

- Beskrivelse: Gulvvarme i bad - elektriske panelovner. 800 l parafintank i kjeller.



Vurderinger: TG: 2
Levetider: Normal levetid for oljefyrkjel - bytte tank i stål er 20 til 40 år.
Normal levetid for fyrkjel er 20 til 40 år.
Normal levetid for radiatorer er 30 til 50 år.

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Det er registrert en veggventil. Utover dette er det ingen spesiell ventilasjon i bygget.

Vurderinger: TG: 3

Diverse utstyr

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Fast inventar, generelt

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe og diverse integrerte skap.

Beskrivelser - Garasje/uthus

Bygning generelt

Bygning generelt

Beskrivelse: Enkelt uthus oppført i leca og bindingsverk - støpt dekker og tregulv. Tak i trekonstruksjon tekket med plater og papp. Vinduer og labankdører tre.

Vedlikehold ol: Utidsmessig bygg og gjennomgående modernisering bør påregnes.

Vurderinger: TG: 3

Beskrivelser - Atellier

Bygning generelt

Bygning generelt

Beskrivelse: Oppført i bindingsverk på støpt såle kledd utvendig med panel. Saltak tekket med betongstgein. Inngangsdør og vinduer i tre med 2-lags glass isolerglass. Innvendig kledd med panel - furugulv. Gulvvarme og innlagt strøm.

Vedlikehold ol: Minst ett av glassene er punktert. Ytterkledning er stedvis noe tørr. Ytterpanel på deler av bygget er for nær terreng. Mosegrodd takstein.

Verdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Anslagsvis kostnad: Forsikring, off. avg., vedlikehold m.m.	60 000
	Sum kostnader Kr:	60 000



Gårdsnr. 54 Bruksnr. 2
Slependvn. 65, 1341 SLEPENDEN
BÆRUM KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK

Stokker & Co AS

Røykenveien 381
1389 Heggedal
Tel: 91 00 65 43
Faks: 92 57 01 29



Kapitalisert verdi

Kommentar:

Takstmannen har ikke kapitalisert netto årlige leieinntekter fordi det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi.



Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.: *Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):*

Enebolig	4 600 000
Garasje/uthus	600 000
Atellier	400 000
Sum normale byggekostnader:	5 600 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	3 100 000
Teknisk verdi uten tomt :	2 500 000
Tillegg for normal tomteverdi:	3 500 000
Teknisk verdi: Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	6 000 000
Markeds- og låneverdi	
Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	6 000 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	5 000 000

BELIGGENHET

Tilhørighet

Kommune	Bærum
Grunnkrets	Slependen-tanum
Kirkesogn	Tanum

Steder i nærheten

Gyssestad båthavn	0,4 km*
IKEA Slependen	1,0 km*
Claude Monets plass	1,4 km*

Transport

Flyplass	Oslo Gardermoen	64,9 km
Sentralstasjon	Oslo S	16,9 km
Jernbanestasjon	Slependen	0,5 km*
T-bane stasjon	Gjettum	4,6 km
Bussholdeplass	Slependen	0,3 km*

Idrett/friluft

Idrettsanlegg	Jardarkollen balløkke	0,3 km*
	Combihallen	0,8 km*
Treningscenter	Elixia Sandvika	1,4 km*

STEDER AV INTERESSE

Skoler

Jong skole (1-7 kl.)	0,8 km*
Bjørnegård skole (8-10 kl.)	0,8 km*
Sandvika videregående skole	1,5 km*
Nesbru videregående skole	1,9 km*

Barnehager

Slependen barnehage - Solhaugen (3-5 år)	0,4 km*
Sollia barnehage (1-5 år)	0,5 km*
Slependen barnehage - Vågebytoppen (1-5 år)	1,2 km

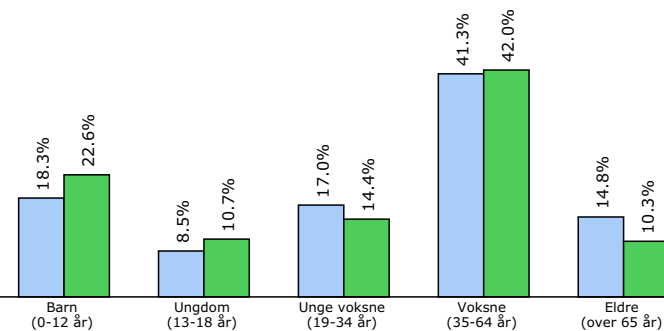
Varer/tjenester

Kjøpesenter	Smart Club Slependen	0,8 km*
Postkontor	Ica Slependen	0,3 km*
Apotek	Apotek 1 Inforama Sandvika	1,2 km*
Vinmonopol	Sandvika Vinmonopol	2,7 km
Dagligvare	Ica Slependen	0,3 km*
Kiosk/video	Birkheim Kiosk og Gatekjøkken	1,4 km*
Bensin	Esso Tiger Slependen	0,5 km*

DEMOGRAFI

Nøkkelopplysninger for nabolaget (Slependen-tanum grunnkrets)

Andel menn	48,1%
Andel kvinner	51,9%
Gj. snitt alder menn	32 år
Gj. snitt alder kvinner	38 år
Husholdninger med barn:	51,0 %
Husholdninger uten barn:	49,0 %
Gj. snitt byggeår:	1974
Gj. snitt tomtestørrelse:	2 268 kvm

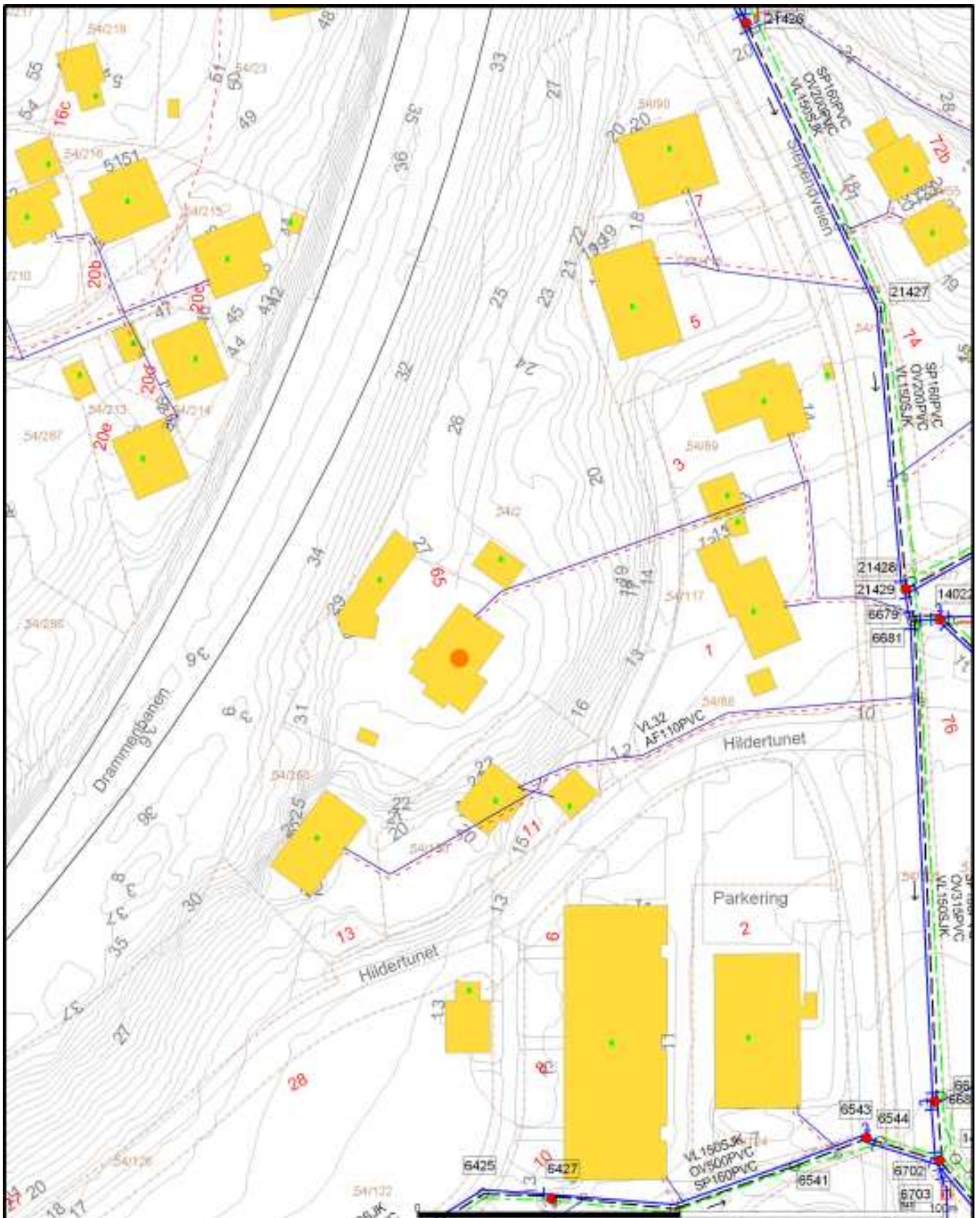


Område	Personer	Husholdninger
■ Kommune: Bærum	107161	44673
■ Grunnkrets: Slependen-tanum	243	100

Kilde: SSB 2007

KART





Ulligghet og høyder er oppfattet som orienterings.



Bærum kommune
Vann og avløp



Dato: 2018.06.19
Utgitt: 2018

Skala: 1:1000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven.
 Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringselskapet.
 Sist endret: Mars 2009

OPPDRAKSANSVARLIG: (MA FYLLES UT)

Firma	Fokus Krogsveen AS	Avdeling	Majorstuen
Oppdragsansvarlig	Jørn M. Bakken		
Oppdragsnummer	40-0139/09		

I følge avhendingsloven plikter du å gi opplysninger om eiendommen som du kjenner til og som kan ha betydning for salget og forsikringselskapets risiko for ansvar. Spørsmålene skal besvares etter beste skjønn.

Ved salg av dødsbo, kombinasjonseiendommer, oppgjørs- / honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året, er det krav til Boligsalgsrapport (BSR). Kravet gjelder bare på objekter med eget gnr/bnr. Ved salg av dødsbo eller andre tilfeller hvor selger ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr m/Boligsalgsrapport
 Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr u/Boligsalgsrapport
 Selveier – alle typer teilligheter, to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. inkl fritidsleilighet
 Andel/aksje – alle type boliger med andel/aksje inkl fritidsleilighet
 Tomt/hytte

Gnr.	54	Bnr.	2	Seksjonsnr./ Andelsnr./ Aksjenr.		Festenr.	
Adresse	Slependveien 65						
Postnr.	1341	Sted	Slependen		Kommune	Bærum	
Byggeår	0	Når kjøpte du boligen?		Hvor lenge har du bodd i boligen?		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)							

Er villa-/husforsikring utvidet med sopp/råte-dekning? Ja Nei

Polise-/avtalensr.

Hvis dødsbo, kryss her

Avdødes navn:

SELGEREN

Selger (1)							
Etternavn:	Staver			Fornavn:	Karen Margrethe		
Tlf. Priv:	67569447	Mobil:	92531035	E-post	kstaver@broadpark.no		
Ny adr:		Postnr:		Sted:			
Selger (2)							
Etternavn:				Fornavn:			
Tlf. Priv.		Mobil:		E-post:			
Ny adr:		Postnr:		Sted:			

Initialer _____

I tilfeller der noen av spørsmålene ikke er relevante for din eiendom kryss av på "har ikke".
 Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

PROTECTOR

forsikring

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER		NEI	JÅ	"HAR IKKE"	KOMMENTARER
1.	Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekke i fiser, lekkasje, råte, eller soppkader?		X		Bad 2. et.
2.0	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?			X	
2.1	Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av, ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad.				
3.	Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker eller lignende?	X		X	
4.	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren?		X		innerste kjeller
5.	Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør?	X		X	
6.	Kjenner du til om det er/har vært setningskader, f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	X		X	
7.	Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen f.eks. rotter, mus, maur og lignende?		X		maur
8.	Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?	X		X	
8.1	Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?		X		
8.2	Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn				Din Håndverker, Bærum
9.	Kjenner du til om det er/har vært mangle/utført arbeider/kontroll ved el-anlegg/andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyrt?		X		
9.1	Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn				Jensen Elektriske, asker
10.	Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp eller el-anlegg, herunder oljetank og lignende?	X		X	
10.1	Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn				
11.	Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer eller ved dugnad eller egeninnsats?	X		X	
12.	Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	X		X	
13.	Kjenner du til manglende ferdigattes/påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?	X		X	
14.	Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?			X	
15.	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år?	X		X	
16.	Foreligger det en løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen. Hvis ja, redegjør	X			
17.	Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør	X			

Initialer

PROTECTOR

forsikring

Spørsmål 18 og 19 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap.


SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:		NEI	JA	KOMMENTARER
18.	Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?			
19.	Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?			

Tilleggskommentarer:
(er det behov for plass til flere kommentarer, kan disse skrives på eget ark, som legges som vedlegg)

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf vilkår for eierskifteforsikring punkt 6 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud.

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringskjemaet signeres på nytt/eventuelt endringer må påføres. Prisen på ny signeringsdato legges til grunn.

SETT KRYSS:			
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt vilkårene av mars 2009 og lest brosjyren "Alt du vil vite om eierskifte-forsikring". Jeg bekrefter videre at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge partene har signert kjøpekontrakten. Dersom det er 3 måneder eller mer fra tidspunkt for kontraktsskriving til avtalt overtagelse gjelder forsikringen fra overtagelse.		
<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt selger å tegne eierskifteforsikring.		
Dato: 10.06.09		Sted:	
Selger (1) sign.:		Selger (2) sign.:	

Initialer _____

BOLIGSALGSRAPPORT

Selgers egenerklæring



EIENDOMMEN:

Eiendommens adresse	Postnr	Poststed	Kommune
SLEPENDINGEN 65	1341	SLEPENDINGEN	BÅRUM
G.nr	B.nr	Feste/seksjonsnr	
54	2		

SELGEREN:

ARILD STAVER

Selger/Eier	Tlf. privat	Tlf. arbeid	Mobil	Fax	E-post
KAREN STAVER KAREN STAVER	67569447	97531033	97531033		kstaver@broadpark.no
Adresse (hvis annen enn eiend.)	Postnr	Poststed	Hjemmelshaver (hvis annen enn selger)		
Har selger bebodd eiendommen de 2 siste år		Borettslag/boiagselskap			
JA					

- Denne egenoppgaven skal fylles ut av selger/eier etter beste evne. Dersom selger har informasjon om skader, reparasjoner og andre forhold for egen overtagelse, bes dette også oppgitt.
- Informasjonen i egenerklæringen omfatter i hovedsak hovedboenhet. Dersom det er tilbygg, uthus, garasje, og lignende som har en tilstand som avviker fra denne hovedboenhet, bes dette oppgitt som kommentar. Bruk ekstra ark for å spesifisere de forhold som er angitt, samt for forklaringer og kommentarer til de enkelte spørsmålene. Ved spesifisering, forklaringer og kommentarer, oppgi referanse til punkt i egenerklæringen.

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier, bes grunnen opplyst

Dokumentasjon av boligen	Ja	Nei	Kommentar		Ettersendes
1: Leieavtaler					
2: Avtaler (om bruk, forpliktelser etc)					
3: Påbud som er utbedret					
4: Godkjente tegninger					
5: Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse					
6: Forsikringskvitting, bygning (villa o.l)					
7:			Selskap	Polisemøner	Forsikringstype

Kommentarer:

Underskrift (Underskrives av begge ektefeller e.l.)
 Jeg/vi bekrefter at alle opplysninger i denne egenoppgaven er gitt etter beste skjønn, og at jeg/vi er kjent med at dersom jeg/vi har gitt bevisst uriktige, misvisende, eller holdt tilbake relevante opplysninger om eiendommen, vil dette kunne medføre ansvar.

Dato	Navn	Signatur(er)
15.06.07	Karen Staver	[Signature]

ARILD STAVER
KAREN STAVER

Eiendommens adresse	Postnr	Poststed	Kommune

Ref	Eiendomsforhold, formalia og generelt	Ja	Nei	Vet ikke	Kommentarer	Flere (side)
1.01	Er eiendommen tilknyttet privat avløpssystem og vanntilførsel?		Nei			
1.02	Er det avtaler utover de tinglyste?		X			
1.03	Er det veiretter/gangretter/naustretter/fiskeretter e.l.?		X			
1.04	Forpliktelser som følger boligen, dugnad, trappevask, m.m		X			
1.05	Er det odel eller konsesjonsplikt på eiendommen?		X			
1.06	Forkjøpsretter, /boretter/annet?		X			
1.07	Er boligen/boenheten utleid i dag?		X			
1.08	Er boligen endret i forhold til opprinnelige tegninger?	X				
1.09	Ved midlertidig brukstillatelse: Er det gjenstående arbeid i forhold til anmerkningene?		X			
1.10	Er det fortsatt noen arbeider som er dekket av garantier eller reklamasjonsrett?		X			
1.11	Er det påbud/pålegg som ikke er utbedret?		X			
1.12	Er det bygningsmessige gjenstående arbeider?		X			
1.13	Er det endrede reguleringsbestemmelser/forslag til dette?		X			
1.14	Er det nedgravde tanker o.l. på eiendommen?		X			
1.15	Er det tvister med naboer eller andre om eiendommen?		X			

2	Ombygging / rehabilitering / vedlikehold	Utført år	Ikke utført	Spesifikasjon av arbeidene og evt. årsaken til dem	Utført av fagfolk eller egeninnsats
2.01	Taktekking/takrenner/beslag	1984		TAKRENNER TAKTEKKING	LEKKASJEPROBLEMER FAG-FOLK
2.02	Yttervegger/isolering/grunnmur	2005		MALING AV HØYKANT OG UTHUS	LI
2.03	Drenering		X		
2.04	Dører/vinduer/beslag		X		
2.05	Bad/vaskerom/andre våtrom	1986		2. ETASJE BAD SKIFTET	LI
2.06	Vann og avløpsledninger	1960		TILKNYTTET OFFENTLIG VANN OG AVL	LI
2.07	Elektriske anlegg	2009		KONTR. ANLEGG SKIFTET INNTAKSBOKS	LI
2.08	Offentlig kontroll: Elektriske anlegg	2009			LI
2.09	Offentlig kontroll: Piper og ildsteder	2009			LI
2.10	Offentlig kontroll: Vann og avløp		X		

Dato	Signatur
15.06.09	H. Stj. A. Olsen

Eiendommens adresse		Postnr		Poststed		Kommune	
3	Hvordan oppleves:	God	Middels	Dårlig	Kommentarer	Flere (side)	
3.01	Varmeisolasering i yttervegger, gulv og tak?			X			
3.02	Lydisolasering i yttervegger, mellom rom/etasjer?			X			
3.03	Trekk i ildsted/piper?	X					
3.04	Ventilasjon av boligarealene?	X					
3.05	Ventilasjon av loft og kjeller?		X				
3.06	Utlufting og tørking av våtrom?		X				
3.07	Dreneringen?			X			
3.08	De elektriske anlegg?	X					
3.09	VVS-installasjoner?		X				
3.10	Adkomst til boligen sommer og vinter?	X					
3.11	Årstidenes variasjoner på bruken av boligen?		X				
4	Svikt (skader, feil) som selger kjenner til. Er det - eller har det vært:	Ja	Nei	Vet ikke	Utbedret (når)	Kommentarer	Flere (side)
4.01	Råte, sopp, insekter, skadedyr, fukt eller vannskader?	X				MAUR, SYR	
4.02	Brann / nedbøting?		X				
4.03	Lekkasje i innvendig vann/avløpsledninger?		X				
4.04	Lekkasje i sentralvarmeanlegg?		-			har ikke	
4.05	Lekkasje/skade på sentralfyr?					har ikke	
4.06	Lekkasje/skade på oljetank?		X				
4.07	Lekkasje fra bad/våtrom?		X				
4.08	Liten eller feil helling på gulv i bad eller på andre våtrom?	X					
4.09	Sprukne fliser i våtrom eller andre rom?	X					
4.10	Problemer med vinduer/dører og deres lukkeanordninger eller øvrige funksjoner (eks: trekk, lekkasje, ising, råte o.l.)?		X				
4.11	Punkterte/defekte vinduer (eks: gråfargede)?		X				
4.12	Lekkasje fra yttertak/pipe evt. sprekk i pipe?		X				
4.13	Sprekk i grunnmur eller setningskader?		X				
4.14	Vann i kjeller fra grunnen/tilbakeslag av avløpsvann i kjeller?	X				FRA GRUNNEN	
4.15	Vann i kjeller ved ekstreme nedbørmengder?	X					
4.16	Utvendig rørbrudd?		X				
4.17	Kondensering på kjellermurer?	X					
4.18	Sprengningskader?		X				
4.19	Svikt/nedbøying i gulv?		X				

Dato	Signatur
15.06.07	K. St. Aiblen

Eiendommens adresse	Postnr	Poststed	Kommune

5	Har selger kjennskap til om det er	Ja	Nei	Vet ikke	Kommentarer	Flere (side)
5.01	Membran i bad og andre våtrom?	X			SAMMUL	
5.02	Radon i grunnen (radonstråling)?			X		

6	Arlige driftskostnader	Kroner/år
		CA 500,- PA&AF
6.01	Energiforbruk (el/olje/ved etc)	CA 31000 kWh
6.02	Fellesutgifter	
6.03	Off. avgifter	11.305,- p.a.
6.04	Eiendomsskatt	CA 12.000,- "
6.05	Annet	

7	Ved boligselskap og sameie	Ja	Nei
7.01	Vedtekter - vedlagt?		
7.02	Husordensregler - vedlagt?		
7.03	Regnskap/Årsberetning - vedlagt?		
7.04	Forretningsfører - navn vedlagt?		
7.05	Styreformann - navn vedlagt?		
7.06	Endringer i fellesutgifter/husleie?		
7.07	Forhold som ikke framgår av regnskap/beretning o.l.		

Andre forhold som ikke er nevnt ovenfor, men som kan tenkes å ha betydning

Dato	Signatur
10.06.09	



MEGNER DU TENKER BOLIG,
TENKER VI PÅLD, KJØP,
FINANSIERING OG FORSIKRING



BoligSmart – snarvei uten omvei

BoligSmart betyr enklere, rimeligere og tryggere bolighandel for deg.

Enklere

Finansiering, forsikring, salg og kjøp; vi ordner alt. Du kan konsentrere deg om visninger og planer for den nye boligen.

Rimeligere

Samler du flere tjenester hos oss, sparer du mange tusen kroner. Du får blant annet ekstra gunstig skadeforsikring, gunstig boligrente og 0 % rente på kontraktsforskuddet inntil tre måneder.

Tryggere

Vi tar ansvar for all koordinering mellom megler, forsikrings selskap og bank slik at alt blir gjort på riktig måte og i riktig rekkefølge.

Kontakt oss

Ring **08540** eller www.fokus.no/boligsmart

Oppdragsansvarlig: Jørn M. Bakken

E-post: j.bakken@krogsveen.no

TF: 22 95 55 57

Mobil: 970 96 071

Oppdragsnummer: 40-0139/09

Asker, Bamble, Bekkestua, Bergen sentrum, Bergen Åsane,
Bærums Verk, Drammen, Fredrikstad, Hamar, Innherred,
Jessheim, Kristiansund, Lillestrøm, Lørenskog, Namsos,
Nittedal, Nybygg, Oslo Grefsen, Oslo Grünerløkka,
Oslo Karl Johans gate, Oslo Majorstuen,
Oslo Nordstrand, Oslo Oppsal, Oslo Stovner,
Porsgrunn, Røros, Røyken, Sandefjord,
Sandvika, Ski, Skien, Stavanger, Stjørdal,
Trondheim Heimdal, Trondheim Solsiden,
Trondheim Søndre gate, Tønsberg, Ålesund

Hovedkontor: Fokus Krogsveen AS
Martin Linges vei 17, Postboks 1, 1330 Fornebu
Org.nr. 950 007 613