



LAGÅSEN

Stor herskabelig eiendom - Delikat oppusset - 3,6 mål - Tun - 5 bygg

Adresse: Skogsvingen 18, 1366 LYSAKER

Bra: 435 kvm
P-rom: 418 kvm

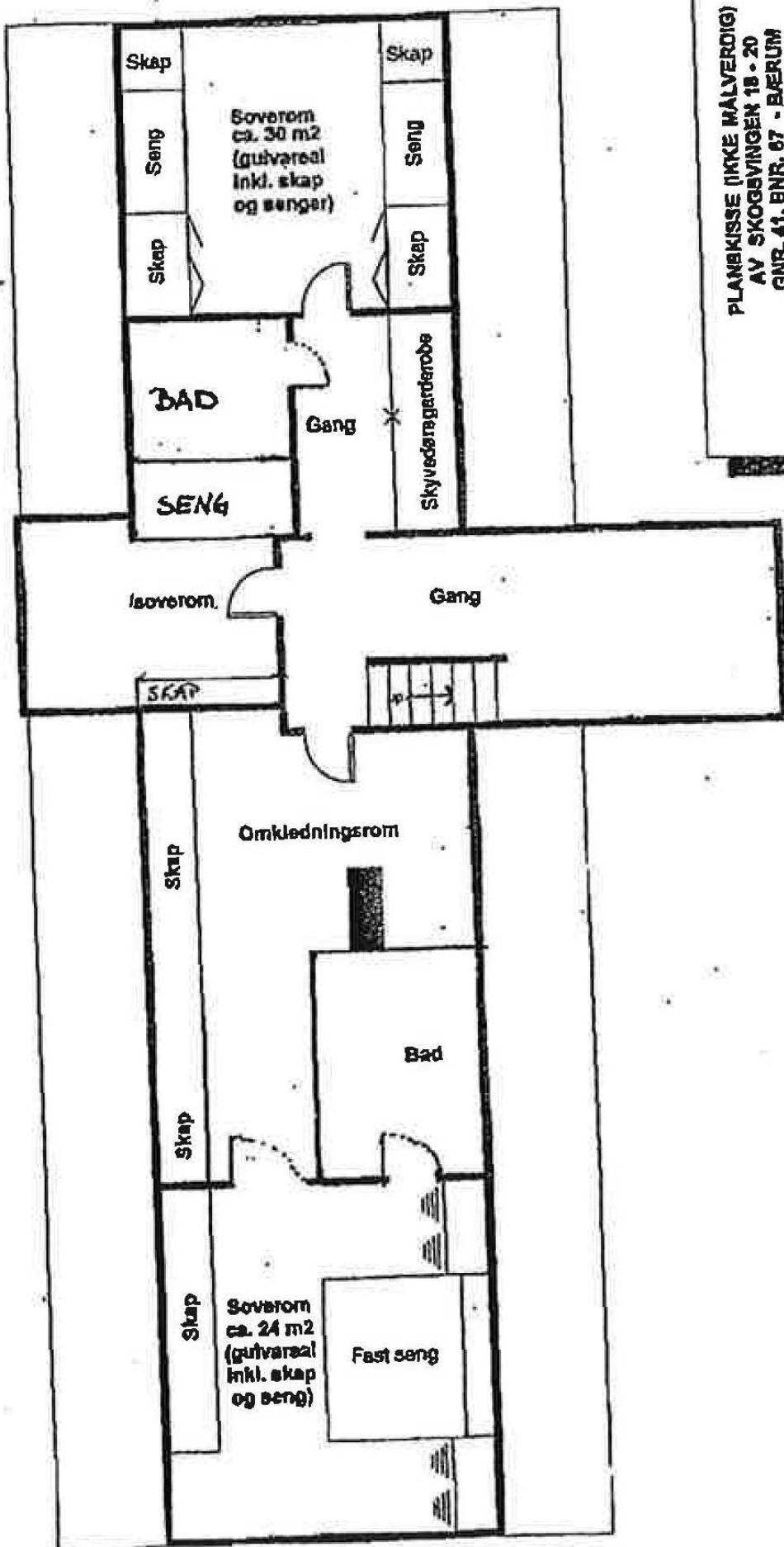
Prisantydning: 21.000.000,-

Ansvarlig megler: Terje Tinholt
Assisterende: Tina Grimstad



NORDVIK & PARTNERS
NORDVIK • TINHOLT • GABRIELSEN • STØYLEN • PØHNER

FROGNER: 22 12 90 00
MAJORSTUEN: 23 33 28 00

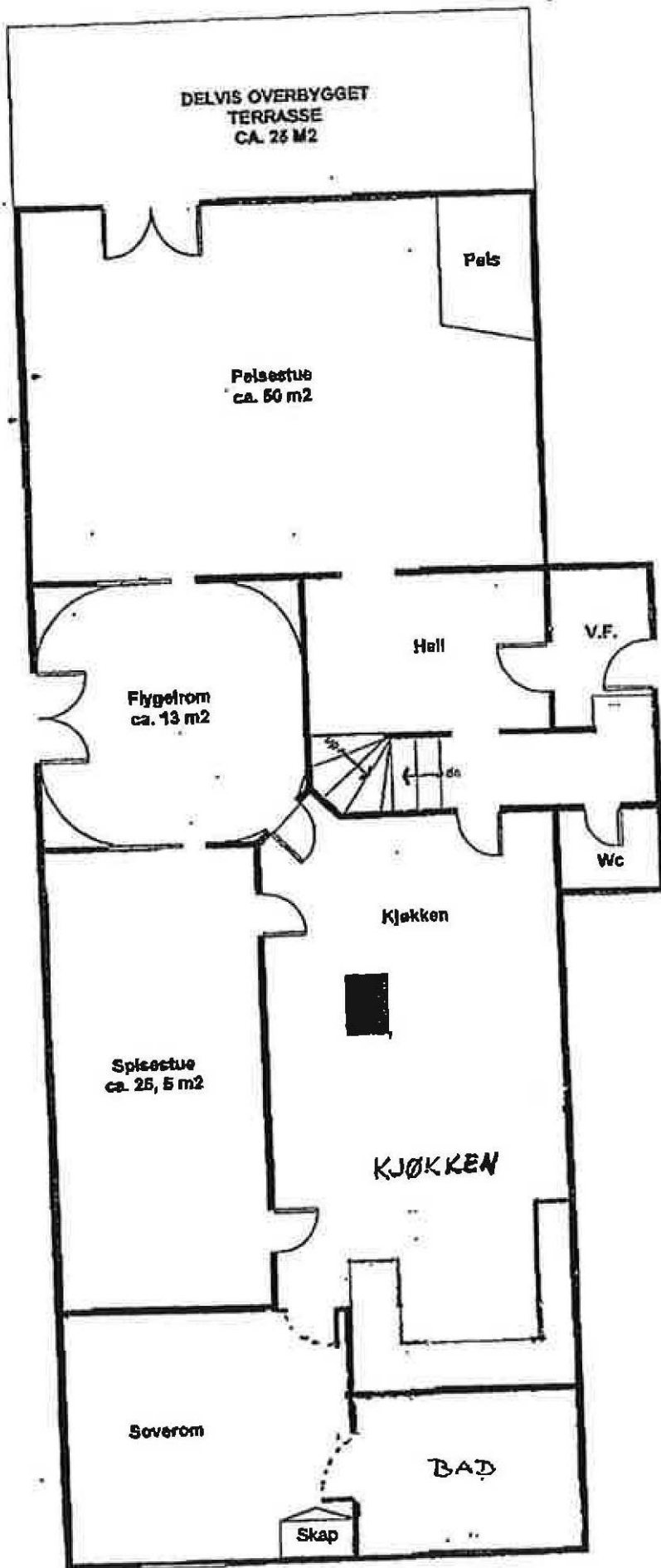


PLANKISSE (IKKE MÅLVERDIG)
 AV SKOGSVINGEN 18 - 20
 GNR. 41, BNR. 67 - BÆRUM

2. ETG. - 134 BTA - 131 BRA - 131 BOA

SEPTEMBER 2001

UTFØRT AV TAKSTHUSET
 VITØMRERMESTERTAKSTØKNOM SVEN P. MEYER HINTF
 HEGGELIBAKKEN 4, 0376 OSLO
 T. 22 70 38 07 M. 95 18 43 60

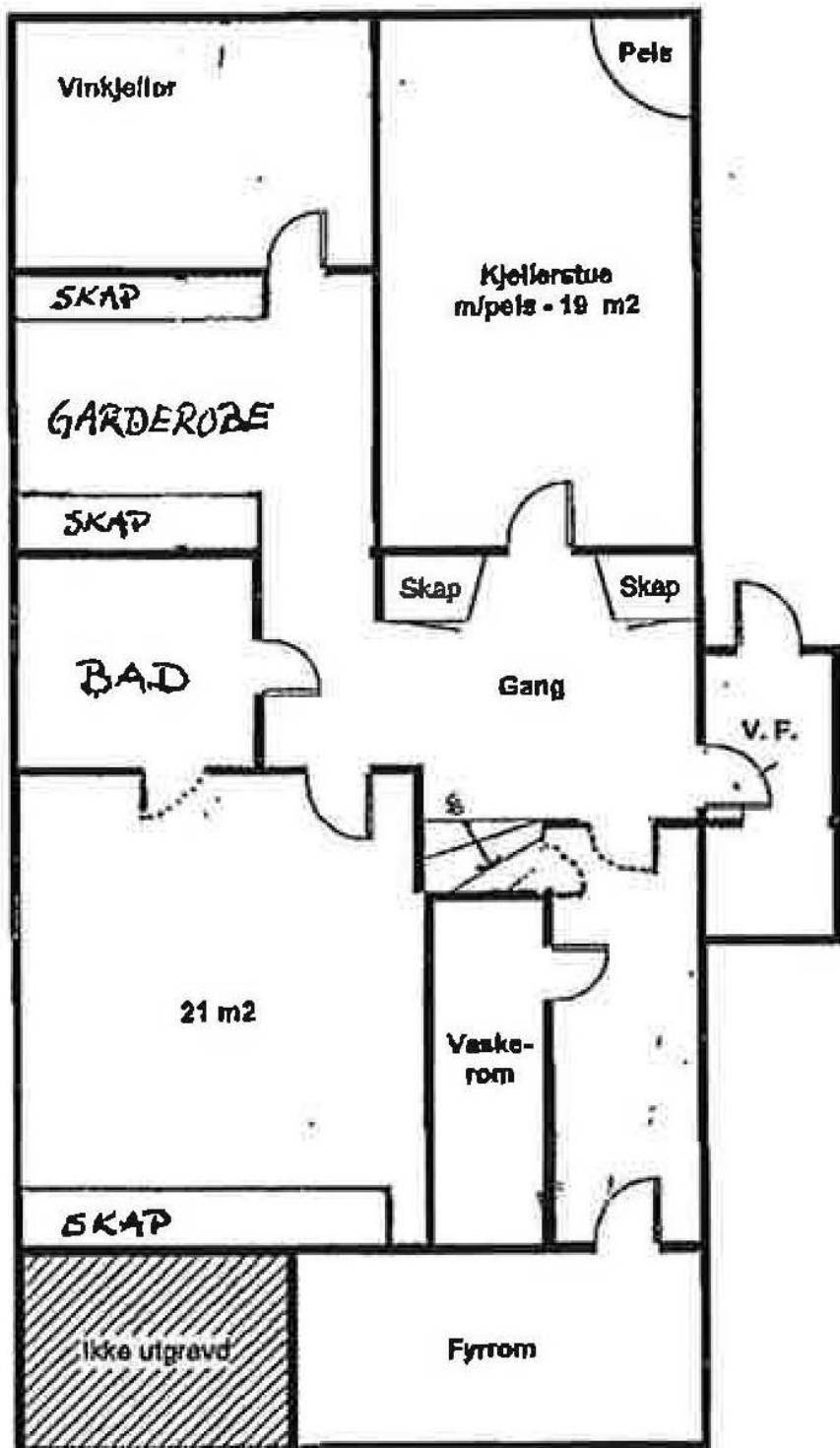


PLANSKISSE (IKKE MALVERDING)
 AV SKOGSVINGEN 18 - 20
 GNR. 41, ENR. 67 - BÆRUM

1. ETG. - 216 BTA - 186 BRA - 185 BOA

SEPTEMBER 2001

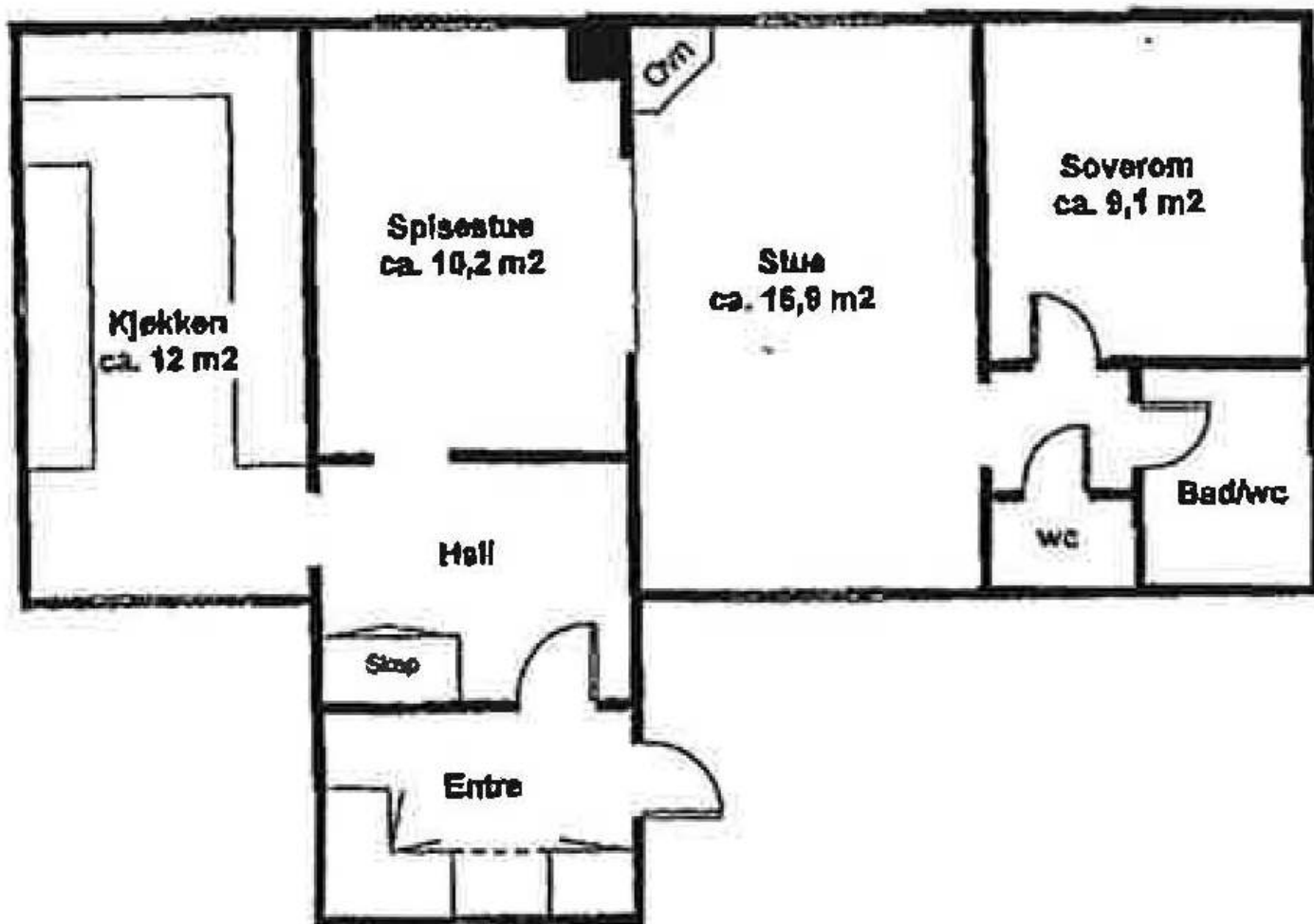
UTFØRT AV TAKSTUSET
 VITØMRERMESTER TAKSTØKNOM SVEN P. MEYER MINTF
 HEGGELIBAKKEN 4, 0376 OSLO
 T. 22 70 38 07 M. 95 18 43 80



PLANSKISSE (IKKE MÅLVERDIG)
 AV SKOGSVINGEN 18 - 20
 GNR. 41, BNR. 87 - BÆRUM

KJELLER - 134 BTA - 116 BRA - 48 BOA
 SEPTEMBER 2001

UTFØRT AV TAKSTHUSET
 VITØMMERMESTER/TAKSTØKNOM SVEN P. MEYER MNTF
 HEGGELIBAKKEN 4, 0376 OSLO
 T. 22 70 38 07 M. 95 18 43 50

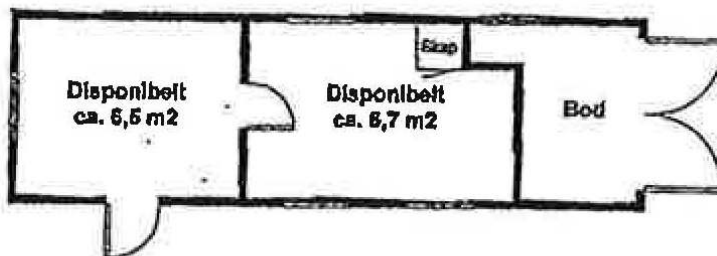


**PLANSKISSE (IKKE MÅLVERDIG)
AV SKOGSVINGEN 18 - 20
GNR. 41, BNR. 67 - BÆRUM**

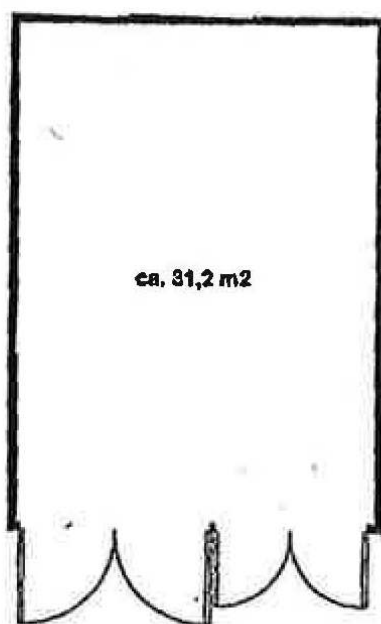
"RØDSTUEN" - 74 BTA - 67 BRA - 67 BOA

SEPTEMBER 2001

**UTFØRT AV TAKSTHUSET
V/TØMRERMESTER/TAKSTØKONOM SVEN P. MEYER MNTF
HEGGELIBAKKEN 4, 0375 OSLO
T. 22 70 36 07 M. 95 18 43 60**



"SUKKERTOPPEN"



GARASJE (DOBBEL)

PLANSKISSE (IKKE MÅLVERDIG)
AV SKOGSVINGEN 18 - 20
GNR. 41, BNR. 67 - BÆRUM

"SUKKERTOPPEN" - 20 BTA - 18 BRA
GARASJE 1 - 16 BTA - 13 BRA
GARASJE 2 - 40 BTA - 31 BRA

SEPTEMBER 2001

UTFØRT AV TAKSTHUSET
VITØMRERMESTER/TAKSTØKONOM SVEN P. MEYER MNTF
HEGELIBAKKEN 4, 0378 OSLO
T. 22 70 38 07 M. 95 18 43 60

Oppdragsnr: 210372

EIENDOM

Skogsvingen 18, 1366 LYSAKER
Gnr. 41, bnr. 67 i Bærum kommune.

EIER

Harald Hvidsten
Tlf: 95 98 95 59

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et veletablert, eldre villastrøk på idylliske Lagåsen nær Snarøya og Fornebu. Lågåsen har lang og rikholdig historie hvor beboere bla. disponerer egen badestrand med grøntarealer, strandhus, stupebrett, grillplass og lekeområder, samt 40 båtplasser fordelt e. ansiennitet på ca 80 boliger. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon som buss, tog og flytog, samt pulserende liv på Lysaker brygge med bl.a. treningssenter, dagligvare, diverse serviceforretninger, samt hyggelige restauranter og uteserveringer. Fornebulandet ligger i umiddelbar nærhet med Storøya og Hundesund sine topp moderne Grendesenter med rikt utvalg av fritidsaktiviteter og rikt tilbud for alle aldre. Fornebu er i spennende utvikling hvor Lagåsen er og vil forbli en grønn bevaringsverdig oase. Nærmeste kjøpesenter er CC Vest.

KOMMUNIKASJON

Avstand til tog: 2 km (Lysaker stasjon)
Buss: 100 meter
Kolonial: 2,5 km (CC vest)
Barnehage: 50 meter
Skole: 2,5 km (Lysaker skole)

TOMTEN

3.570 kvm brutto Eiertomt. Eiendommen er inngjerdet med stakittgjerder. Oppkjøringen og gårdsplassen er gruset og kantet med granitt kantstein. Forøvrig er tomten opparbeidet med gangstier av naturskifer og betong belegningsstein. Forøvrig flotte gressarealer, trær, bed og prydbusker. Det er opparbeidet lekeplass med sandkasse og lekeapparater.

Eiendommen har tinglyst adkomstrett på naboeiendommen.

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse fra Bærum kommune følger vedlagt.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig - frittliggende småhus. Området Lagåsen er bevaringsverdig. Samtlige bygninger på eiendommen er kulturminneregulert.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

PARKERING

Dobbelgarasje med plass til bil og diverse sesongutstyr.

BYGGEÅR

Hovedbygning Byggeår: 1953.
Sidebygg - "Rødstuen" Byggeår: 1920.
Sidebygg - "Sukkertoppen": Byggeår: 1955
Lekestue: Byggeår: 2003
Garasje. Byggeår: 1960.

BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter: Betong på skiferfjell. Yttervegger i betong sparesteinsmur, pusset. Dels tykke murer. Utvendig med trekonstruksjoner, dels isolert med mineralull og sydde matter. Etasjeskillere i trebjelkelag med mineralull fra byggeåret. For øvrig informasjon, se vedlagte takstdokument.

**BRUKSTILLATELSE
FERDIGATTEST**

Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 12.02.1954. Se vedlagt i salgsoppgaven.

BOLIGENS AREAL**Enebolig:**

P-ROM: 418 kvm

BRA: 435 kvm

U. etg:

Bruksareal: 117 kvm

Primærrom: 100 kvm: Entré, trapperom, kjellerstue, innredet rom/omkledningsrom, gang, dusjbad/WC og vaskerom, teknisk rom og vinkjeller.

1. etg:

Bruksareal: 196 kvm

Primærrom: 196 kvm: Entre, hall, stue, spisestue, kjøkken, gang, soverom, toalett og dusjbad/WC

2. etg:

Bruksareal: 122 kvm

Primærrom: 122 kvm: Trapperom, gang, omkledningsrom, 3 soverom dusjbad/WC og bad/WC.

Sidebygning/Rødstuen:**1. etg:**

Bruksareal: 67 kvm

Primærrom: 67 kvm: Entré, gang, to stuer (kontor), kjøkken, soverom, toalett og dusjbad.

Sidebygning/Sukkertoppen:**1. etg:**

Bruksareal: 18 kvm

Lysthus:**1. etg:**

Bruksareal: 10 kvm.

Lekestue:**1. etg:**

Bruksareal: 5 kvm.

Arealene er oppmålt iht. NS 3940. Her defineres bruksareal som nettoareal og arealet av bruksenhetens innvendige vegger. Areal av primærrom er primærrommens nettoareal og arealet av innvendige vegger mellom disse. Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert av megler.

ADGANG TIL UMLEIE

For utleie av deler av boligen kan det medføre krav om godkjenning iht. plan- og bygningsloven om varig oppholdsrom. I tillegg kan det medføre søknadsplikt overfor plan- og bygningsmyndighetene for selvstendig boenhet. Selger bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

BESKRIVELSE

Herskabelig og lekker eiendom fullstendig usjenert beliggende i kulturhistorisk og spennende området på idyllisk Lagåsen. Området lå opprinnelig under Fornebo Gård, eid av baron Christian Wedel-Jarlsberg men ble senere bosted for bl.a. Fridtjof Nansen, og kunstnerne Erik Werenskiold og Kai Fjell mfl.

"VILLA GULLIA" er tegnet av ark. Magnus Paulsson i 1912 og er en sjelden flott og vesentlig påkostet eiendom bestående av 5 stk bygninger; Flott hovedbygning, 2 stk sidebygg, "Rødstuen", "Sukkertoppen", stor dobbelgarasje, lysthus og lekestue. Eiendommen har beliggenhet med godt utsyn i nærområdet og svært gode solforhold hele dagen. Attraktivt og nyoppusset i delikat stil hvor originale detaljer går i fin kombinasjon med moderne og tidriktige løsninger. Hovedbygningen er fullstendig rehabilitert og pusset opp innvendig. Utvendig ble takene på alle husene (foruten lysthuset) tekket om i 06. Tomten er opparbeidet på nytt og fremstår som et parkmessig hageanlegg med flotte terrasser og uteplasser. Denne eiendommen må sees!

Eiendommen består av 5 bygninger, samt garasje.

Inneholder:

Hovedbygning:

U.etg: Entré, trapperom, kjellerstue, innredet rom/omklingsrom, gang, dusjbad/WC, vaskerom, teknisk rom og vinkjeller.

1.etg: Entré, hall, stue, spisestue, kjøkken, gang, soverom, dusjbad/WC og toalett.

2. etg: Trapperom, gang, omklingsrom, 3 soverom, dusjbad/WC og bad/WC.

Sidebygg - "Rødstuen":

Bygningen benyttes som gjestehus/kontor av dagens eiere. Tilbygget bad og soverom, samt entré/hall i ca 1960.

Sidebygg - "Sukkertoppen":

Benyttes som gjestehus og til div. sesongutstyr av dagens eiere.

Lysthuset

Lysthuset består av ett rom med åpen adkomst.

Lekestue

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens inventar og møbler ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen.

OPPVARMING

Sentralvarmeanlegg med radiatorer. Elektriske varmekabler på bad. 3 peiser.

STANDARD

Det er utført omfattende rehabiliteringsarbeider i huset med fornyelse av kjøkken, bad og de fleste flater, samt fornyelse av diverse tekniske anlegg. Alle innvendige flater er fornyet eller malt på nytt, dels med fullsparkling, sliping og maling. Alle bad og rom med keramiske fliser er fornyet av forrige eier. Alle gulv er overflatebehandlet, malt eller lakkert. Nye edel tre gulv. Svak knirk i parkettgulv i hall.

Kjøkken

Eksklusiv kjøkkeninnredning med massive, profilerte og malte fronter, levert av Gjeving Trevarrefabrikk. Corian benkeplater, Integreerte hvitevarer fra Gaggenau og Miele. Kjøkkenet er nymalt i 2010. Gulvet er lagt nytt i 2010 med heltre eik.

Våtrom

U.etg.

Dusjbad: Innredning fra Collection Artisanale. Nedfelt servant i benk med marmorplate, wc og dusj med buet glassfront.

Vaskerom: Rustfri skylle kum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1.etg.

Dusjbad: Servant og WC i gammel stil. Nedfelt servant med marmorplate, wc og dusj med buet herdet glass i dusjfronten.

2.etg.

Hovedbad: Innredning fra Gjeving. Nedfelt servant i marmorplate, veggmontert toalett og innmurt Jacuzzi badekar med herdet glassfront.

Det meste av utstyr er av typen Villeroy & Boch. Blandebatterier og annet utstyr av Grohe. Soil støpejerns avløpsrør i huset. Det er montert vannfilter på vanninntaket.

DIVERSE

- Sentralstøvsuger
- Nytt ventilasjonsanlegg i 2.etg
- 600 liter varmtvannsberedere fra 96 og 08
- Dels skjult og dels åpent elektrisk anlegg.
- Sekundærskap i fyrrom med nye sikringer i 08
- Belysningen er styrt med sentralbrytere med soneinndeling.
- Det el. anlegget er iflg eier påkostet i 07 og 08
- Alarmanlegg tilknyttet Securitas Direct vaktsentral
- Det er boret to dypbrønner for jordvarme i 08

AVGIFTER

Kommunale avgifter for 2010 utgjør kr 8.870,- pr år.

Eiendommen er fullverdiforsikret i IF skadeforsikring med polisenr: 2096033
Årlig premie utgjør for selgers vedkommende kr 20.807,-.
Årlig internettilknytning utgjør kr 4.500,-.
Årlig medlemskap i velforening utgjør kr 350 / 500,-.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi er rekvirert, men ikke mottatt.

TAKST

Verditakst kr 21.000.000,-
Lånetakst kr 18.000.000,-

EIERSKIFTE- FORSIKRING

Selger har tegnet eierskifteforsikring.
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt.

TINGLYSTE FORPLIKTELSER

Tinglyste og utinglyste avtaler. Sjekk avtaler om bruk av fellesareal, fellesrom, benyttelse av naboens tomt, naboens benyttelse av denne eiendom (parkering, adkomst, hvem eier veien til eiendommen?, strand- og bryggerettigheter, begrenning el. problemer med trefelling?, jakt- og fiskerettigheter, etc.)

SERVITUTTER

- Erklæring/avtale, datert 15.11.95 – adkomstvei, se vedlagt i prospekt.
- Grensejustering, datert 24.08.06 – Målebrev, se vedlagt i prospekt.
- Erklæring/avtale, datert 12.12.86 – utkobling av septiktank
- Reg. av grunn, datert 28.10.86
- Best. om adkomstrett – se vedlagt i prospekt
- Reg. av grunn, datert 18.10.65

For øvrige servitutter, vennligst kontakt vårt kontor for utlevering av ovennevnte servitutter.

HEFTELSER

Kommunen har legalpant i eiendommen. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge.
På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes.

ENERGIMERKING

Energimerke for denne boligen er: F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten

INNBETALING AV FORSKUDD

10% av kjøpesummen betales ved kontraktsinngåelse. Beløpet er å anse som selgers penger idet sikringsobligasjon er tinglyst. Beløpet skal tjene som sikkerhet for kjøpers oppfylling av avtalen. Forskuddet, med fradrag av meglers vederlag/utlegg, står på meglers klientkonto frem til oppgjør mellom partene finner sted. Fullt oppgjør inkludert omkostninger må innbetales innen overtagelse.

Renter av forskuddsbetalingen tilfaller selger.
Forskuddsinnbetaling skal innbetales med egenkapital, med mindre ikke annet avtales.

SALGSBETINGELSE

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jfr. Lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9 hvor det heter: Eieendom selt "som han er" el. - Endå om eieedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eieedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eieedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.

Selgeren er ikke kjent med at eiendommen er beheftet med mangler i relasjon til offentligrettslige krav utover det som opplyst tidligere, jfr. Avhendingslovens, § 3-2. Skulle det vise seg at slike krav likevel ikke er oppfylt, er selgeren ikke ansvarlig for disse.

Med henvisning til Avhendingslovens § 3-10, oppfordres kjøper til å undersøke eiendommen grundig og gjerne med fagmann før avtale inngås (aksept av bud).

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmeloverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

I forbrukerforhold skal megler ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, jfr. § 8-6 i forskrift om eiendomsmebling.

VED INNSENDING AV BUD OPPFORDRES ALLE BUDGIVERE TIL Å KONTAKTE MEGLER FOR BEKREFTELSE OM AT BUDET ER KOMMET MEGLER I HENDE.

OMKOSTNINGER

Ved kjøp av fast eiendom betales følgende omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

- Dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen
- Tinglysingsgebyr for skjøtet kr 1.548,-

Dersom kjøper skal belåne eiendommen, betaler kjøper i tillegg gebyr til tinglysingsmyndighetene for tinglysing av pantedokument med kr 1.935,- for hvert dokument som skal tinglyses. I tillegg kommer attestgebyr til tinglysings-myndighetene på kr 200,-.

Totale omkostninger ved kjøp av eiendommen til verditakst vil eksempelvis utgjør kr 551.548,-.

Vi tar forbehold om endringer i de offentlige gebyrene.

BOLIGKJØPER-FORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen inkluderer skadetakst og har ingen egenandel. Boligkjøperforsikringen må senest tegnes på kontraktsmøtet, og koster mellom kr 3.000,- og kr 7.500,-, avhengig av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

OVERTAGELSE

Etter nærmere avtale.

HVITVASKINGSLOVEN

Eiendomsmevlere er fra 1/1-2004 underlagt hvitvaskings-loven. Dette innebærer at eiendomsmevlere er forpliktet til å melde mistanke om forsøk på hvitvasking til ØKOKRIM.

AVHENDINGSLOVEN

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 26. juni 1992 nr 87.

FINANSIERING

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser.

ANSVARLIG MEGLER:

Partner/Seniormegler Terje Tinholt
Tlf: Direkte telefonnr.: 22 12 90 03 / 97 600 800
E-post: tinholt@nordvikpartners.no

ASSISTERENDE MEGLER:

Tina Therese Grimstad
Tlf: 90 47 73 51 E-post: grimstad@nordvikpartners.no

Nordvik & Partners Eiendomsmegling AS
Hansteens gate 2, 0253 OSLO
Tlf: 22 12 90 00 Fax. 22 12 90 40

Under fremvisning av eiendommen foreligger det reguleringsbestemmelser med kart tilgjengelig for interessenter. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann og megler, takstmannens tekniske vurderinger, samt opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Om meglers vederlag er det avtalt 1,25 % (inkl mva) beregnet av salgssummen. I tillegg er det avtalt vederlag for tilrettelegging begrenset opp til kr 4.900,- (inkl. mva) og vederlag for inneståelseserklæring kr 1.500,- (inkl. mva) der dette er nødvendig. For visninger er det avtalt kr 2.500,- (inkl. mva) pr visning for ansvarlig megler og kr 1.000,- (inkl. mva) pr. visning for assistent.

Å notere seg som interessent på besøkslisten er ingen garanti for at man blir kontaktet av megler i forbindelse med budrunden. Etter kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning kan bud forekomme raskt og da gjerne med korte frister. Vi vil imidlertid holde alle budgivere orientert så lenge de er med i budrunden. Dog må man sørge for å være tilgjengelig.



Verdi- og lånetakst

over

GULLIA.
SKOGSVINGEN 18 og 20
1366 LYSAKER

Gnr. 41 Bnr. 67

BÆRUM KOMMUNE

Utført av:

Tømremester/Sertifisert takstmann Per Egil Ilsaas



Verdi- og lånetakst over

GULLIA.

SKOGSVINGEN 18 og 20

1366 LYSAKER

Gnr. 41 Bnr. 67

BÆRUM KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Oppdraget ble gitt av Harald Hvidsten, og gikk ut på å avholde en verditakst over eiendommen som skal reflektere dagens markedsverdi.

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Andre forutsetninger / opplysninger.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer der disse finnes. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er møblert og i bruk. Heftelesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Rommenes bruk i kjeller / u.etg. kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940.

Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen ligger i veletablert, eldre villastrøk i Østre Bærum, Lagåsen, ved krysset mellom Skogsvingen og Lilløyveien. Området mot Fornebuveien er utbygget med næringseiendommer / kontorbygg. Grei atkomst i dels trafikkregulert område med relativt kort gangavstand til bussholdeplasser og Lysaker jernbanestasjon, bl.a. med flytog. Vanlig med forretninger. Nærmeste handelssenter er Lysaker og CC-Vest med postkontor, bank og alle typer forretninger. Gangavstand til skoler, barnehaver i nærområdet. Strøket tilhører Lysaker skolekrets og Snarøya kirkesogn. Kort avstand til Lysakerelven naturområde med turvei til Bogstadvannet og Sørkedalen samt de nye friarealene på Fornebulandet med kyststi og badeplasser.

Det tilhører eiendommen en andel i felles strandparsell liggende til Svartebukta i Lysakerfjorden med badestrand, båtplasser og boder i strandhus for sesongutstyr. Det er ca. 130 eiendommer / husstander som har teoretisk adgang til dette friarealet. Båtplassene fordeles etter ansiennitet og størelse på båt som disponeres. Båtplassene er for landstedsbåter opp til 35 fot. (Det er meget begrenset med plasser over 25 fot).

Tomten er sydvestvendt med skrånende terreng, men bygningen er plassert på et område som er relativt plant mellom et nedre og øvre nivå. Høydeforskjellen mellom laveste og høyeste punkt på tomten er ca. 12 meter i hht. innhentete situasjonskart. Eiendommen er inngjerdet med stakittgjerder av rundstokk. Tomten er parkmessig opparbeidet. Oppkjøringen og gårdsplassen er gruset og kantet med granitt kantstein. Forøvrig er tomten opparbeidet med gangstier med naturskifer og betong belegningsstein samt gode uteplasser som er belagt med naturskifer. Det er trapper i terrenget av naturstein, gressarealer, bed, prydbusker og en del store trær. Det er forstøtningsmurer i naturstein og betong stablestein. Det er opparbeidet lekeplass for barn med sandkasse, lekeapparater og en lekestue på pilarer. Det er flaggstang på eiendommen.

Det er oppført fem bygninger på eiendommen samt en lekestue. Bygningene betegnes som hovedhus / enebolig, en sidebygning / bolig / Rødstuen, sidebygning / Sukkertoppen, dobbelgarasje og et lysthus.

Følgende er oppgitt i tidligere takst:





Eiendom: Gnr. 41 Bnr. 67 KOMMUNE BÆRUM
Adresse: GULLIA. - SKOGSVINGEN 18 og 20, 1366 LYSAKER

Hovedbygningen ble første gang oppført i ca. 1912. Arkitekt og eier var arkitekt Magnus Paulsson. I forbindelse med bombingene av Fornebu i 1944 oppsto det brann i skogområdet, og hovedbygningen brant ned til grunnen. Etter krigen ble eiendommen først solgt til Elisabeth Bødtker, og arkitekt Magnus Paulsson tegnet en ny bygning for oppføring på de gamle fundamentene. På grunn av restriksjonene og rasjoneringen av bygningsmaterialer ble eiendommen solgt videre til brukseier Fritjof Plathe (Bindalsbruket i Nordland, Norges 4. største skogeiendom) i februar 1950. Arkitekt Magnus Paulsson endret og forbedret tegningene, og gjenoppbyggingen fant sted tidlig i 1950-årene med ferdigattest datert den 12.02.1954. En del av kjelleren mot nordøst ble fylt i gjen. Det er opplyst at kjelleren tidligere var like stor som 1.etg.

Påkostningene og vedlikeholdsbehovet for bygningene og eiendommen er beskrevet i avsnittet for konstruksjon for de enkelte postene. Hovedbygningen er fullstendig rehabilitert og pusset opp innvendig. Takene på alle bygningene unntatt lysthuset ble tekket om i 2006. Tomten er opparbeidet på nytt og fremstår som et parkmessig haveanlegg med gode terrasser og uteplasser.

En meget god boligeiendom i eldre veletablert villastrøk. Godt utsyn i nærområdet med meget gode solforhold hele dagen.

Markeds- og låneverdi

Eiendommen er meget spesiell og må betegnes som et liebhaberobjekt i meget høy prisklasse. I begrepet "tomtekostnader" ligger også verdi av andel av fellesareal / strandparsell, samt markedstilpasning for attraktivitet.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	21 000 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	18 000 000

Bekkestua, 08.09.2010

Tømremester/Sertifisert takstmann Per Egil Ilsaas



Eiendom: Gnr. 41 Bnr. 67 KOMMUNE BÆRUM
Adresse: GULLIA. - SKOGSVINGEN 18 og 20, 1366 LYSAKER

Rekvirent

Rekvirert av: Harald Hvidsten Tlf.: 959 89 559

Besiktigelse, tilstede

Dato: 25.08.2010
- Tømrermester/Sertifisert takstmann Per Egil Ilsaas Tlf.: 4147.7393
- Eier, Harald Hvidsten som påviste eiendommen og ga opplysninger.

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Situasjonskart Reguleringsplaner Tegninger Forsikringsavtale Kvitt. off. avgifter Tidligere takst	Kommunalt situasjonskart, kartdata på internett av 25.08.2010, mål 1:1000 og 1:5000. Vedlagt. Planopplysninger på internett, Bærum kommune kartdata av 25.08.2010. Vedlagt. Tegninger fra prospekt i forbindelse med omsetning i 2003. Gjeldende for 2010. Gjeldende for 2010. Kopi av takst fra omsetning av eiendommen i 2003. Grunnlag for div. opplysninger som byggeår m.m. I tillegg har undertegnende takstmann avholdt takster over eiendommen i 2006 og 2008.
Andre dok./kilder:	EDR Eier Arealer/oppmåling	Eiendomsdata.no, Norsk Eiendomsinformasjon, EDR-GAB register, á jour pr. 10.12.2008, vedlagt. Eiere påviste og ga supplerende opplysninger om eiendommen, bygningen, påkostninger og materialbruk m.m. Eier opplyste at det er mottatt et nabovarsel vedr. opparbeidelse av en parkeringsplass på naboeiendommen mot øst, som benyttes til barnehave. Arealene i alle bygningene er oppmålt på stedet og er ca. i hht. NS. 3940 og NTF's regler.

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 41 Bnr. 67
Hjemmelshaver:	HARALD HVIDSTEN.
Tomt:	Eiet tomt. Areal 3 570 m ² Tomteareal i flg. EDR og planopplysningene for eiendommen.
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Regulering:	Regulert område. Reguleringsplan nr.: 197006, Området Lagåsen. Ikrafttredelse: 20020925. Regulert til boliger, frittliggende småhus. Feltnavn B 16. Utnyttelse: %-BYA = 17.00. Spesialområde, bevaring.
Kommuneplan:	K P 2002 - 2020. Ikrafttredelse 20030604.
Offentl. avg. pr. år:	Kr 13 866



Eiendom: Gnr. 41 Bnr. 67 KOMMUNE BÆRUM
Adresse: GULLIA. - SKOGSVINGEN 18 og 20, 1366 LYSAKER

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: if SKADEFORSIKRING.
Forsikringstype: Fullverdi

Bygninger på eiendommen ENEBOLIG

Byggeår: 1953. I flg. opplysninger fra tidligere eier i tidligere takst.
Anvendelse: Hovedbygningen på eiendommen.

LYSTHUS.

Byggeår: 1912. I flg. opplysninger fra tidligere eier i tidligere takst.
Anvendelse: Frittliggende lysthus. Katalogisert av historielag og er ett av 10 i Bærum.
Ombygd: Lysthuset har originaldekorasjoner av kunstneren Erik Werenskiold.

SIDEBYGNING / Rødstuen.

Byggeår: 1920. I flg. opplysninger fra tidligere eier i tidligere takst.
Anvendelse: Benyttes som gjestehus / kontor av dagens eiere.
Tilbygd: Tilbygget bad og soverom samt entre/hall i ca. 1960 i flg. opplysninger fra tidligere eier i tidligere takst.

SIDEBYGNING / Sukkertoppen.

Byggeår: 1955. I flg. opplysninger fra tidligere eier i tidligere takst.
Anvendelse: Benyttes til div. lagring av sesongutstyr av dagens eiere.

DOBBEL GARASJE.

Byggeår: 1960. I flg. opplysninger fra tidligere eier i tidligere takst.
Anvendelse: Garasje for en bil og div. sesongutstyr.

LEKESTUE.

Byggeår: 2003. I flg. eier.
Anvendelse: Lekestue for barn.

Arealer og anvendelse

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 verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil 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 horisontalprosjeksjon 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.

Eiendom: Gnr. 41 Bnr. 67 KOMMUNE BÆRUM
Adresse: GULLIA. - SKOGSVINGEN 18 og 20, 1366 LYSAKER

ENEBOLIG - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
KJELLER	140	117	100	17	Entre med dør til terreng, hall med trapp til 1.etg., omkleddningsrom, kjellerstue med peis, innredet rom med garderobeskap, gang, dusjbad / wc, vinkjeller, mellomgang, vaskerom og fyrrom. Gjennomsnittlig takhøyde er ca. 2,10 meter.
1. - ETG.	210	196	196		Entre, hall med trapp til 2.etg., mellomgang, toalett, stue med peis og utgang til overbygget terrasse, salong (flygelrom), spise- og kjøkken med spiseplass og peis, gang, soverom/gjesterom og dusjbad/ wc. Terrasse, ca. 25 m ² , dels overbygget. Takhøyden er ca. 2,53 og 2,58 meter.
2. - ETG.	125	122	122		Trappegang / TV-stue, gang med garderobeskap, to soverom med fast innredning, dusjbad/wc, omkleddningsrom med skapinnredning, hovedsoverom med fast skapinnredning og seng, hovedbad/wc. Kott/loftsrom bak knevegger. Rommene har dels skrå takflater. Takhøyde under horisontal del er ca. 2,46 meter. I tillegg er det et gulvareal på ca. 11 m ² som ikke er målbart i hht. NS. 3940 målereglene. Arealene er oppmålt på stedet og er ca. i hht. NS. 3940 og NTF's regler.
Sum bygning	475	435	418	17	

ENEBOLIG - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
KJELLER	Entré, trapperom, kjellerstue, innredetrom/omkleddningsrom, gang 1 og 2, dusjbad / wc, vaskerom	Fyrrom, vinkjeller
1. - ETG.	Entré, hall, stue, spise- og kjøkken, gang, gang 2, soverom, dusjbad / wc, toalett	
2. - ETG.	Trapperom, gang, omkleddningsrom, tre soverom, dusjbad / wc, bad/wc	

LYSTHUS. - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	10	10		10	Lysthuset består av ett rom med åpen atkomst.
Sum bygning	10	10		10	

SIDEBYGNING / Rødstuen. - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. - ETG.	72	67	67		Entre, gang, to stuer (kontor), kjøkken, et soverom, toalett og dusjbad.
Sum bygning	72	67	67		

SIDEBYGNING / Rødstuen. - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. - ETG.	Entré, gang, to stuer, kjøkken, soverom, toalett, dusjbad	

Eiendom: Gnr. 41 Bnr. 67 KOMMUNE BÆRUM
Adresse: GULLIA. - SKOGSVINGEN 18 og 20, 1366 LYSAKER

SIDEBYGNING / Sukkertoppen. - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. - ETG.	20	18		18	To innredete rom og en utvendig bod. Takhøyden i rommene er ca. 1,94 meter.
Sum bygning	20	18		18	

DOBBEL GARASJE. - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. - ETG.	40	33		33	Garasje med plass for en bil og div. sesongutstyr. Lagerloft med atkomst gjennom luke i bakre gavlvegg. Loftsgulvet er ca. 30 m ² . Mønehøyde fra gulvet er ca. 2,0 meter.
Sum bygning	40	33		33	

DOBBEL GARASJE. - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. - ETG.		Garasje

LEKESTUE. - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. - ETG.	6	5		5	Lekestuen er oppført på høye trepillarer. Ett rom og tremmegulv. Atkomst fra terreng med fast trapp.
Sum bygning	6	5		5	

LEKESTUE. - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. - ETG.		Lekestue

KONSTRUKSJONER OG INNVEDIGE FORHOLD ENEBOLIG

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
ENEBOLIG	<p>200 Bygning generelt Hoveddelen av bygningen er oppført med byggeårets tradisjonelle konstruksjoner. Bygningen ble gjenoppbygget tidlig i 1950 årene etter en brann i 1944. Det er opplyst at en del av kjelleren ble gjenfylt i forbindelse med gjenoppbyggingen. Det er ikke inspeksjonsluke til en eventuell krypkjeller. Det er således ikke kjent hvor høyt det er under etasjeskinneren og om krypkjelleren er luftet. <i>Påkostninger:</i> Det er utført omfattende rehabiliteringsarbeider i huset med fornyelse av kjøkken, bad og de fleste flater samt fornyelse av div. tekniske anlegg. Det er utført endringer i kjelleren som har gitt større målbare boligarealer enn tidligere.</p> <p>210 Grunn og fundamenter Betong på skiferfjell.</p>



Eiendom: Gnr. 41 Bnr. 67 KOMMUNE BÆRUM
Adresse: GULLIA. - SKOGSVINGEN 18 og 20, 1366 LYSAKER

230 Yttervegger

Kjellerveggene er i betong sparesteinsmur, pusset. Dels tykke murer. Veggene i rommene som har panel er utforet og luftet.

Ytterveggene i 1. og 2.etg. er i trekonstruksjoner, tungt bindingsverk med fire lag panel, plater og papp som fra byggeåret. Dels isolert med mineralull, sydde matter.

Vedlikehold ol:

Det er ikke grunnmurspapp utvendig da dette produktet ikke fantes i byggeåret for denne grunnmuren. Aldersmessig slitasje med svake symptomer på fuktforekomster enkelte steder. Fuktsikring bør påregnes i fremtiden.

Det er noe fuktutslag med avflassing av maling i fyrrommet. Dels pga. vann fra utvendig vannkran.

Det er behov for noe malerarbeider på utvendige vegger og på terrassen.

233 Yttervegger - Vinduer, dører m.m.

Vinduene har trekarmen og rammer med dobbelt glass og faste sprosser. Malt utførelse. Ett vindu over trapp i 2.etg. har blyglass. Takvinduer i et dusjbad og i omkleddingsrommet i 2.etg. med isolerglass.

Malt hovedinngangsdør med glass sidefelt med faste sprosser. Doble, tofløyete terrassedører med faste sprosser i stuen og det runde rommet. Innvendige dører er i malte fyllingsdører.

Påkostninger:

Alle vinduer og dører er nymalt. Takvinduene i et dusjbad er nye.

Inngangsdøren i kjelleren er fornyet.

240 Innervegger

Veggene i kjelleren har malt trepanel, malt puss og betong. Utforete vegger er luftet. Dusjbadet og vaskerommet har keramiske fliser.

Veggene i 1.etg. har malt trepanel og moderne tapeter. Dusjbadet har keramiske fliser. Toalettet har keramiske fliser i brysthøyde med tapet over.

Veggene i 2.etg. har malt trepanel og plater samt moderne tapeter.

Badene har keramiske fliser.

Påkostninger:

Alle innvendige flater er fornyet eller malt på nytt dels med fullsparkling, sliping og maling. Alle bad og rom med keramiske fliser er fornyet av forrige eier. kjøkkenet er nymalt i 2010.

252 Dekker - gulv på grunn

Kjellergulvene er støpt på kult på skiferfjell og pusset. Gulvene er belagt med oppforete tregulv som er lakkert. Gulvene er luftet. Vindfanget, vinrommet, dusjbadet, gang og vaskerommet er belagt med keramiske fliser. Varmekabler i vindfanget og dusjbadet. Malt puss i fyrrommet.

Vedlikehold ol:

Aldersmessig slitasje med svake symptomer på fuktforekomster enkelte steder. Fuktsikring bør påregnes i fremtiden. Det må påregnes å være eldre drenering fra opprinnelig byggeår.

254 Dekker - Gulv og overflate

Etasjeskiller er i trebjelkelag med mineralull som fra byggeåret. Gulvene i 1.etg. har parkett av forskjellige typer langstav og ruteparkett og heltres mehrbau edeltres gulv i kjøkken og i ett gjesterom. Keramiske fliser i toalettet og dusjbadet med varmekabler.

Gulvene i 2.etg. har malte tregulv. Badene har keramiske fliser med varmekabler.



Eiendom: Gnr. 41 Bnr. 67 KOMMUNE BÆRUM
Adresse: GULLIA. - SKOGSVINGEN 18 og 20, 1366 LYSAKER

Påkostninger:

Alle gulv er overflatebehandlet malt eller lakkert. Nye edeltresgulv. Badene er fullstendig fornyet.

Gulvet i kjøkkenet er lagt nytt i 2010 med heltre eik.

Vedlikehold ol:

Det er svak knirk i parkettgulvet i hallen i 1.etg.

255 Dekker - Himling og overflate

Himlingene har malte plater og trepaneler. Himlingene i kjøkkenet og stuen har bjelker. Himlingen i det runde rommet er dekormalt.

Det er en utstrakt bruk av innfelte 12 volts lysarmaturer. Dels skrå himlinger i 2.etg.

Himlingene i fyrrømmet har rabbitzpuss.

Påkostninger:

Alle himlinger er overflatebehandlet dels med nye plater og malt.

260 Yttertak

Saltak i trekonstruksjoner, sperrer. Tekket med rupanel, papp, lekter og tegl takstein. Luftet konstruksjon. Isolert som fra byggeåret. Takrenner og beslag i lakkert metall.

Det er montert snefangere.

Påkostninger:

Taket ble omtekket i 2006.

270 Fast inventar

Kjøkkeninnredningen er eksklusiv, meget rikelig og tidsmessig, levert av Gjeving Trevarfabrikk. Massive, profilerte og malte fronter. Korian benkeplater med nedfelt rustfri kum. Integrert utstyr av typen Gegenau og Miele. To keramiske komfyrtopper med induksjon, grill, stekeovn med varmluft, selvrensende. Microbølgeovn og oppvaskmaskin. Alt har rustfrie fronter. Ventilator i dampette.

Skap og benkeinnredning i entreen og hallen.

Det er fastbygd skapinnredning i stuen og i det runde rommet i 1.etg.

Det er fastbygde skapinnredninger og senger i soverommene i 2.etg.

Noen skap har malte profilerte fronter, glass og speilfronter.

Fire doble skap i ett rom i kjelleren samt skap i garderoberommet.

Alt med malte og profilerte fronter.

Vinrommet har hylleinnredning i edeltre.

Påkostninger:

Kjøkkeninnredningen med utstyr samt det meste av innredningene er fornyet. Det ble installert to nye komfyrtopper i 2007. Det ble installert ny innredning i entreen og hallen i 2007.

Vedlikehold ol:

Det er røropplegg fra utvendig gass-skap på gavlveggen for mulighet til å installere gassbluss i kjøkkenet.

281 Trapper

Utvendig hovedinngangstrapp er i betong med ni trinn belagt med naturskifer. Hovedinngangen er overbygget.

Det er flere trapper i terrenget, dels i naturstein og dels i betong / naturstein og skifer.

Innvendige trapper er i treverk med malte vanger og rekkverk. Lakkerte eiketrinn med teppeløper av sisal.

Påkostninger:

Innvendige trapper er fornyet i trinnene og malt. Det er lagt sisal teppeløper i trappen fra 1. til 2. etg.



Eiendom: Gnr. 41 Bnr. 67 KOMMUNE BÆRUM

Adresse: GULLIA. - SKOGSVINGEN 18 og 20, 1366 LYSAKER

Noen av de utvendige trappene er fornyet eller bygget nye. Rekkverket i hovedtrappen ble bygget nytt i trykkimpregnerte materialer i 2009.

Vedlikehold ol:

Det er ikke trapp utenfor døren i det runde rommet. Eier opplyste at det er innhentet tillatelse for bygging av trapp utenfor denne døren.

285 Verandaer, terrasser

Støpt terrasse i 1.etg. på ca. 25 m² belagt med skifer. Ca. halvparten er overbygget. Markise i hel bredde med motordrift. 3 stk. varmeovner.

Det er gode terrassearealer på terreng som er belagt med naturskifer og betong belegningsstein.

Påkostninger:

Terrassearealene på terreng er anlagt nye.

315 Sanitær - Utstyr

Dusjbadet i kjelleren har nedfelt servant i benk med marmorplate, wc og dusj på gulvet med buet glassfront. Vaskerommet har rustfri skyllekum, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Toalettet i 1.etg. har servant og wc i gammel stil. Dusjbadet i 1.etg. har nedfelt servant i benk med marmorplate, wc og dusj på gulvet med herdet glass i dusjfronten.

Dusjbadet i 2.etg. har servant i skap, veggmontert wc og dusj på gulvet med buet, herdet glass i dusjfronten. Hovedbadet har nedfelt servant i marmorplate, veggmontert wc og innmurt og flissatt Jacussi badekar med herdet glassfront.

Det meste av sanitærutstyr er av typen Villeroy og Boch. Blandebatterier og annet utstyr av typen Grohe.

Innredningen i hovedbadet er fra Gjeving og badet i kjelleren har innredning fra Collection Artisanale.

Soil støpejerns avløpsrør og kobber vannrør i huset. Dels PVC avløpsrør og rør i rørsystem inne i huset. Det er montert vannfilter på vanninntaket. 300 L varmtvannsbereder fra 1996 er montert i fyrrommet.

Dels vanlig oppdriftsventilasjon fra byggeåret og dels mekanisk ventilasjon.

Sentralstøvsuger er montert i fyrrommet.

Påkostninger:

Alle badene, toalettet og vaskerommet ble fullstendig fornyet av forrige eier.

Det er montert nytt ventilasjonsaggregat / anlegg i 2.etg.

320 Varme

Sentralvarmeanlegg med radiatorer i rommene. Elektriske varmekabler i badene. Det er tre åpne murte peiser i to stuer og i kjøkkenet.

400 Elkraft

Tavleskapet har 100 Amp. overspenningsvern, 3 fas, 29 kurser, automatsikringer. Jordfeilbrytere og varslere. Dels skjult og dels åpent el.anlegg.

Sekundærskap i fyrrommet med 2 kurser, skrusikringer.

Belysningen er styrt med sentralbrytere i hovedrommene med soneinndeling. Bryterne kan fjernstyres og er dels med bevegelses sensorer.

Det er en utstrakt bruk av innfelte 12 volts lysarmaturer.

Det er montert faste lysarmaturer på veggene i det runde rommet.



Eiendom: Gnr. 41 Bnr. 67 KOMMUNE BÆRUM
Adresse: GULLIA. - SKOGSVINGEN 18 og 20, 1366 LYSAKER

Påkostninger:

Tavleskapinstallasjonen og det meste av fordelingsnettet er fornyet. Det er ny forsyningskabel til fyrrømmet. 12 volts lysarmaturer i stuen i 1.etg. er fornyet, ledlys. Eier opplyste at det elektriske anlegget er påkostet ca. kr. 600.000,- etter overtakelsen i 2006.

540 Alarm- og signalanlegg

Vanlig ringeklokke. ISDN telefonanlegg, kabel-TV og bredbånd samt opplegg for sentralt lydanlegg stort sett i de fleste rommene. Alarmanlegg tilknyttet vaktentral.

Det er lagt opp kabelanlegg og høytalere for lydanlegg i stuen i 1.etg. Styringsanlegg i fast skap i det runde rommet.

Påkostninger:

Anleggene for kommunikasjon er installert nye. Det er installert nytt alarmanlegg

660 Piper, ildsteder, fyanlegg

Det er to murte piper i teglstein fra kjeller til opp over tak med røkløp og lufteløp. Pusset over tak. Det er to feieluker i et innredet rom. En pipe er tilknyttet to åpne murte peiser, en i kjelleren og en i hovedstuen i 1.etg. En pipe er tilknyttet en åpen murt peis i kjøkkenet.

Peisen i hovedstuen har ilegget i høyde med gulvet.

Radiatorene i rommene er innbygget.

Fyrkjelen er av typen Thermia Varmepumpe kombinert med en OZO Hotwater kombi berder.

Det er boret to dypbrønner for jordvarme.

Fyanlegget er styrt med Landis & Gyr termostatstyring.

Påkostninger:

Det er boret to dypbrønner for jordvarme hver på ca. 160 og 190 meter.

Det er installert ny varmekjele for sentralvarmeanlegget og varmtvannsbereder. Det er nye ekspansjonskar. Fornyelsen av varmeanlegget med dypbrønner ble utført i 2008.

Vedlikehold ol:

Gamle oljetanker er gravd opp og sanert.

711 Terrengbehandling

Tomten er sydvestvendt med skrånende terreng, men hovedbygningen er plassert på et område som er relativt plant mellom et nedre og øvre nivå. Høydeforskjellen mellom laveste og høyeste punkt på tomten er ca. 12 meter i hht. innhentete situasjonskart. Eiendommen er inngjerdet med stakittgjerder av rundstokk. Mot øst er det et malt legjerde i treverk.

Tofløyet kjøreport med fjernåpner, hvitmalt utførelse. To portstolper i betong eller murkonstruksjoner. Oppkjøringen og gårdsplassen er gruset med granitt kantstein. Forøvrig er tomten opparbeidet med gangstier med naturskifer og betong belegningsstein samt gode uteplasser som er belagt med naturskifer. Uteplassene er skjermet med hekker. Det er trapper i terrenget av naturstein og betong med skifer. Tomten er i stor grad parkmessig opparbeidet med gressarealer, bed, prydbusker og en del store trær. Det er automatisk havevanningsanlegg med tidsstyring. Bed og plantefelt er barket. Det er forstøtningsmurer i naturstein og betong stablestein. Det er opparbeidet lekeplass for barn med sandkasse og lekeapparater og en lekestue på pilarer. Det er en flaggstang i aluminium, hvitfarget.

Bod for sesongutstyr under terrassen.

Dagens eier opplyste at haven driftes av gartner.





Eiendom: Gnr. 41 Bnr. 67 KOMMUNE BÆRUM
Adresse: GULLIA. - SKOGSVINGEN 18 og 20, 1366 LYSAKER

Påkostninger:

Kjøreporten er malt på nytt.

Vedlikehold ol:

På befaringsdagen var det montert noen feller utvendig pga. forekomst av mus på eiendommen.

LYSTHUS.

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
1. etasje	<p>200 Bygning generelt Lysthuset er oppført i trekonstruksjoner på natursteinsmurer. Gulvet er belagt med betong belegningstein. Veggene er panelt og malt, utvendig og innvendig. Det er opplyst at innvendige vegger er dekket med kunstneren Erik Werenskiold. Taket er valmet pyramidetak tekket med eldre tegl takstein. Det er ikke takrenner på taket. Innvendig panelt kistetak med malt panel. Det er to vinduer med enkelt glass og faste sprosser. Det er åpen atkomst til rommet i ett hjørne. Det er en utskåret stolpe på hver side av åpningen. Langs veggene er det faste benker. <i>Påkostninger:</i> Det er opplyst i tidligere takst at taket ble tekket om i år 2000 med ny papp og lekter. Gjenbruk av gammel tegl takstein. <i>Vedlikehold ol:</i> Utvendig panel har noe avflassing av maling og noe råteskade nederst mot terrenget. Bør repareres og malerbehandles. Treverket på to vegger er tett ned mot belegningsstenen. Dette medfører fuktbelastning ved klimatiske belastninger.</p>

SIDEBYGNING / Rødstuen.

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
SIDEBYGNING / Rødstuen.	<p>200 Bygning generelt Bygningen er oppført i en etasje med krypkjeller. Det er ingen inspeksjonsluke til krypkjelleren. Denne er således ikke inspisert. Bygningen er tilbygget med et inngangsparti og en forlengelse hvor det er bad/toalett og et soverom.</p> <p>210 Grunn og fundamenter Bygningen er oppført på en ringmur av naturstein på skiferfjell.</p> <p>230 Yttervegger Utvendige vegger er i trekonstruksjoner fra byggeårene, antagelig med bindingsverk med to lag panel og papp på hver side. Panelt utvendig. Isolert med mineralull. <i>Påkostninger:</i> Bygningen ble tilleggsisolert og panelt utvendig i 2007. <i>Vedlikehold ol:</i> Langs enkelte vegger er det lav høyde fra utvendig panel ned til terreng. Panelet er således noe utsatt for fukttoppsug under ugunstige forhold.</p>



Eiendom: Gnr. 41 Bnr. 67 KOMMUNE BÆRUM
Adresse: GULLIA. - SKOGSVINGEN 18 og 20, 1366 LYSAKER

<p>233 Vinduer og dører i yttervegg Vinduene har trekarmen og rammer med dobbelt glass med faste sprosser. Inngangsdør med isolerglass. Innvendige dører er i malt utførelse.</p> <p>240 Innervegger Innvendige vegger har malte og beisete trepaneler, malt glassfiberstri og finerte panelplater. Badet og toalettet har keramiske fliser. <i>Påkostninger:</i> Badet ble pusset opp i ca. 2002 av tidligere eier. <i>Vedlikehold ol:</i> Noen riss i plateskjøter.</p> <p>254 Gulv og overflate Gulvene er belagt med lakkerte tregulv, parkett, kork og vinylbelegg. Toalettet og badet har keramiske fliser med varmekabler. <i>Påkostninger:</i> Badet ble pusset opp i ca. 2002 av tidligere eier.</p> <p>255 Himling og overflate Himlingene har malte plater, glassfiberstri og beisete / malte paneler. Himlingene i rommene er røstet. <i>Vedlikehold ol:</i> Noen riss i plateskjøter.</p> <p>260 Yttertak Saltak i trekonstruksjoner tekket med tegl takstein. Takrenner og beslag i lakkert metall. <i>Påkostninger:</i> Taket ble tekket om i 2006.</p> <p>270 Fast inventar Malt kjøkkeninnredning i treverk fra 1950 årene. Rustfritt benkebeslag. Ventilator. Tredobbelt garderobeskap i soverommet.</p> <p>310 Sanitæranlegg Toalettet har klosett. Dusjbadet har servant i skap og dusj på gulv med buet skyvefront. Vanlig blandebatteri. 200 L varmtvannsbereder i kjøkkenet og en på 100 L i garderobeskapet for badet. Det er montert en vannledning fra benken under gulvet til utvendig vannkran. <i>Påkostninger:</i> Badet ble pusset opp med nytt utstyr i ca. 2002 av tidligere eier. Det er montert en ny varmtvannsbereder og ny hovedstoppekran for vann inn i huset.</p> <p>320 Varme Oppvarmingen er med elektriske panelovner. Varmekabler i dusjbadet.</p> <p>400 Elkraft Tavleskapet har 50 Amp. hovedsikringer, 3 fas, 8 kurser og to stk. jordfeilbrytere. Det er lagt en jordkabel fra denne bygningen til garasjen.</p>	
--	--



Eiendom: Gnr. 41 Bnr. 67 KOMMUNE BÆRUM
Adresse: GULLIA. - SKOGSVINGEN 18 og 20, 1366 LYSAKER

SIDEBYGNING / Sukkertoppen.

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
SIDEBYGNING / Sukkertoppen.	<p>200 Bygning generelt Bygningen er fundamentert med ringmur av spekkmurt naturstein på skiferfjell. Veggene er i trekonstruksjoner som er panelt utvendig. Saltak i trekonstruksjoner. Taket er tekket med tegl takstein. Takrenner og beslag er i lakkert metall. På taket er det et lite klokketårn i malt treverk. Rommene har tregulv med tepper. Veggene har malt trepanel. Himlingene har malte plater. Doble vinduer med faste sprosser. Malt stalldør. Det er innlagt strøm. Boden er panelt utvendig og har en tofløyet dør. Utvendig trapp er støpt og har to trinn. <i>Påkostninger:</i> Taket ble tekket om i 2006. Bygningen ble tilleggsisolert og panelt utvendig i 2007. <i>Vedlikehold ol:</i> Det er behov for noe malerarbeide på klokketårnet.</p>

DOBBEL GARASJE.

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
DOBBEL GARASJE.	<p>200 Bygning generelt Garasjen er dels bygget inn i terrenget. Fundamentert med vegger som er satt på skiferfjell. Veggene er murverk med spekkmurt naturstein i utvendige flater, innvendig er veggene pusset. Saltak i trekonstruksjoner, gavlveggene er panelt. Taket er tekket med tegl takstein. Takrenner og beslag er i lakkert metall. Gulvet er støpt på kult på skiferfjell og pusset. Himlingen er rabbitpusset. Det er lagerloft over garasjen med atkomst i den bakre gavlvæggen med luke. Skrå himlinger. Loftsarealet er ikke målbart. Dobbel leddheiseport med motordrift og fjernåpner. Det er innlagt strøm. <i>Påkostninger:</i> Taket ble tekket om i 2006. Garasjeporten ble installert i 2007 med motordrift. Det er innlagt ny strømmkabel og nytt fordelingsnett i garasjen. <i>Vedlikehold ol:</i> Det er noen riss i pussen på innvendige vegger og i himlingen i garasjen.</p>

LEKESTUE.

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
1. - ETG.	<p>200 Bygning generelt Lekestuen er oppført i trekonstruksjoner med bærende stolper som er satt ned i bakken. Trebjelkelag, tremmegulv og rekkverk i trekonstruksjoner. Det er bygget en liten lekestue på plattformgulvet. Panelte vegger. Saltak med bordtak som er tekket med pappshingel. Det er bygget en fast trapp fra terrenget opp til plattformgulvet. Plattformgulvet er ca. 2 til 2,5 meter opp fra bakkenivået. Konstruksjonen er bygget i forbindelse med et større tre.</p>





Eiendom: Gnr. 41 Bnr. 67 KOMMUNE BÆRUM
Adresse: GULLIA. - SKOGSVINGEN 18 og 20, 1366 LYSAKER

Vedlikehold ol:

Det er ikke vindskier og vanlige avslutninger på takkonstruksjonen.



Eiendom: Gnr. 41 Bnr. 67 KOMMUNE BÆRUM
Adresse: GULLIA. - SKOGSVINGEN 18 og 20, 1366 LYSAKER

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg../ev. eiend.skatt:	13 866	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	20 000	
	Sum kostnader Kr:		33 866

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 verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

ENEBOLIG	8 350 000
LYSTHUS.	80 000
SIDEBYGNING / Rødstuen.	1 100 000
SIDEBYGNING / Sukkertoppen.	300 000
DOBBEL GARASJE.	450 000
LEKESTUE.	30 000
Sum normale byggekostnader:	10 310 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	360 000
Teknisk verdi bygninger:	9 950 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	21 000 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	18 000 000

MEGLERRAPPORT

Eiendom 41/67
Adresse SKOGSVINGEN 18, SKOGSVINGEN 20
Areal 3 570 m²



Målestokk: 1:1 000
Dato 18.08.2010

BÆRUM KOMMUNE
Geodata
1004 SANDVIKA



TILLEGGSKART

Målestokk: 1:1 000

Dato 18.08.2010

Tegnforklaring spesielt for tilleggskartet:

- Vannledning
- Overvannsledning
- Spilvannsledning
- Fellesledning
- Vern etter naturvernloven
- Synlige kolumner

Tegnforklaring kart:

- Eiendomsgrense
- Sleystjern
- Stedemur
- Frestående mur
- Gjerde
- Kraftledning
- Bygning, taldate
- Bygning, veggskiv

Nord



MEGLERRAPPORT

Planer som berører eiendom 41/67

Kommune-/kommunedelplan

Navn KP 2002 - 2020
Ikrafttredelse 04.06.2003

Delareal 3 570 m2
Arealbruk boligområde, nåværende
Områdenavn frittliggende kat. 2

Kommuneplanarbeid igangsatt

Navn KP 2008 - 2020

Regulerings-/bebyggelsesplan

Reguleringsplan nr. 1997006
Navn OMRÅDET LAGÅSEN
Ikrafttredelse 25.09.2002

Delareal 3 452 m2
Formål bolig - frittliggende småhus
Feltnavn B18
Restriksjoner bevaring av bygninger og anlegg

Delareal 109 m2
Formål vei
Restriksjoner bevaring av bygninger og anlegg

Delareal 8 m2
Formål bolig - frittliggende småhus
%-BYA-97 17,00
Feltnavn B16
Restriksjoner bevaring av bygninger og anlegg

Kommuneplanen 2010 - 2020 - generell informasjon

Ny kommuneplan for perioden 2010-2020 ble 24. mars 2010 vedtatt av kommunestyret. Innholdet i denne planen er ennå ikke innarbeidet i kommunens geodatasystem. Derfor står det under "planer som berører eiendommen" kun at "Kommuneplanarbeid er igangsatt".

Den nye kommuneplanen, herunder plankartet og bestemmelsene, kan hentes på kommunens hjemmeside www.baerum.kommune.no under "Om Bærum". Vi gjør spesielt oppmerksom på bestemmelsenes § 13 med oversikt over eksisterende regulerings- og bebyggesesplaner som er satt til side pga. konflikt med arealbruk i kommuneplanens arealdel.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

503-47.

Frithjof Plante

41

67

et

tre

1½

312,50

5. nov. 1947.

12. febr. 1954.

NORDVIK OG PARTNERS
HANSTEENS GATE 2
0253 OSLO



STATENS KARTVERK



* 1 0 3 1 0 0 5 1 4 8 6 1 *

Saksbehandler: tina/skogsvingen
Online: 12009EDR2M/NDV003

Bestillingsnr.: 103100514861

Referanse:

Dato:
18.08.2010

Kopi av dokument fra vårt arkiv (panteboken)

Bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
31201	15.11.1995	Erklæring/avtale

Dokumentet er registrert på bl.a. følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0219 Bærum	41	67	0	0

- følger vedlagt
- følger ikke vedlagt. Bestilling må skje til Statsarkivet med henvisning til pantebok
- følger ikke vedlagt, da vi dessverre ikke kan finne kopi av dokumentet i arkivet.
- følger ikke vedlagt. Dokumentet kan finnes i tingretten/annet offentlig arkiv.

Hvis dokumentet ikke kan leveres og man allerede er blitt belastet for kopien, vil dette bli kreditert.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

3/201

ERKLÆRING

Som hjemmelshaver til gnr. 41 bnr. 67 i Bærum samtykkes herved i at eier av 41 bnr. 411 i Bærum har anledning til å plassere hytten på eiendommen nærmere grensen mot min eiendom enn de lovbestemte 4 meter - dog ikke nærmere enn 1,30 meter.

Lysaker, den

25/9-95

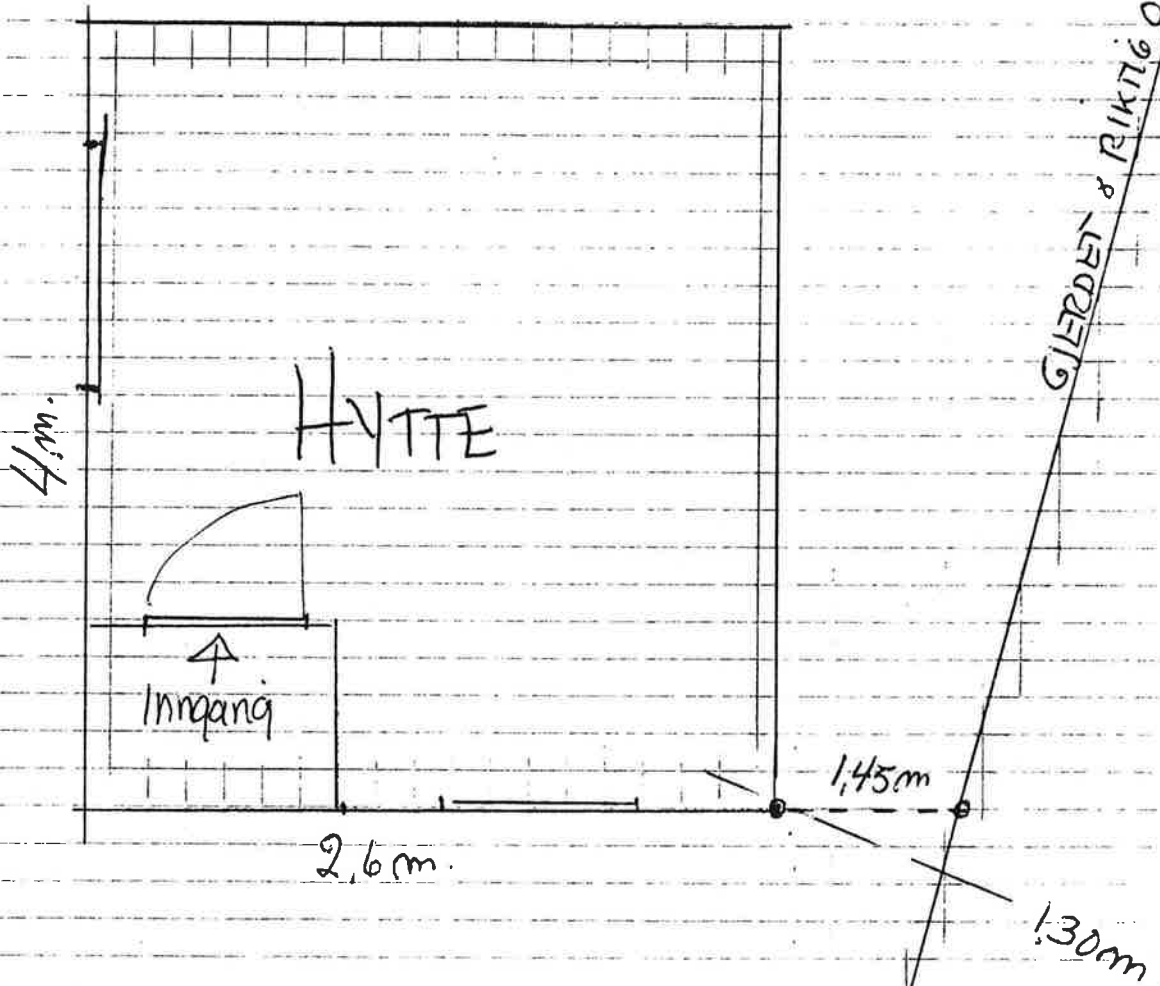
...*Brit. Kari. Olsen* 67
hjemmelshaver til gnr. 41 bnr. ~~38~~ i Bærum

Rett kopi bekrefte



SKISSE HYTTENS BELIGGENHET MOT GRENSEN.

GNR. 41 - BNR. 411 E.PLAHTE



UTVENDIGE MÅL HYTTEN 2,6x4m.
(KORTESTE AVSTAND HJØRNE - GJERDE 1,30 m)



GNR. 41 - BNR. 67
"GULLIA"
BRIT-KARI OLSEN

NORDVIK OG PARTNERS
HANSTEENS GATE 2
0253 OSLO



STATENS KARTVERK



Saksbehandler: tina/skogsvingen
Online: 12009EDR2M/NDV003

Bestillingsnr.: 101234976412

Referanse:

Dato:
18.08.2010

Kopi av dokument fra vårt arkiv (panteboken)

Bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 398748 **Registrert:** 24.08.2006 **Rettsstiftelse:** Grensejustering

Dokumentet er registrert på bl.a. følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0219 Bærum	41	67	0	0

- følger vedlagt
- følger ikke vedlagt. Bestilling må skje til Statsarkivet med henvisning til pantebok
- følger ikke vedlagt, da vi dessverre ikke kan finne kopi av dokumentet i arkivet.
- følger ikke vedlagt. Dokumentet kan finnes i tingretten/annet offentlig arkiv.

Hvis dokumentet ikke kan leveres og man allerede er blitt belastet for kopien, vil dette bli kreditert.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Saksnr.:	06/9
Lnr.:	1/2006
Målebrevnr.:	183-288

Målebrev

over
gnr. 41 bnr. 634
med grensejustering

I medhold av delingsloven av 23.06.78, nr. 70, med gjeldende endringer, ble det – 28.04.2006 – holdt kartforretning over gnr.41 bnr.634 med grensejustering, hvorved 12 m² ble overført fra gnr.41 bnr. 67 til gnr.41 bnr.634 og 8 m² ble overført fra gnr.41 bnr.634 til gnr.41 bnr.67.

Tidligere utstedt målebrev nr.168-137 over gnr.41 bnr.634, utgår og erstattes av dette.

Forretningen ble rekvirert av : Unni Andresen og Vivian Hasenclever.

Bestyrer ved forretningen var : Avd.ing. Kari Korsmo.

Ved forretningen møtte :

For gnr.41 bnr.634: Unni Andresen.

For gnr.41 bnr.67: Vivian Hasenclever.

Beskrivelsen framgår av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

Sandvika 13.07.2006

Per Beck

Per Beck
Overingeniør

Kari Korsmo

Kari Korsmo
Saksbehandler

DaghokstD	Dagbokstempel	tinglysing/ stempel for reg. i GAB	Påtegninger	Påtegninger (rettelse)	TINGLYST
					DAGBOKNR: 398748
					24 AUG. 2006
					STATENS KARTVERK



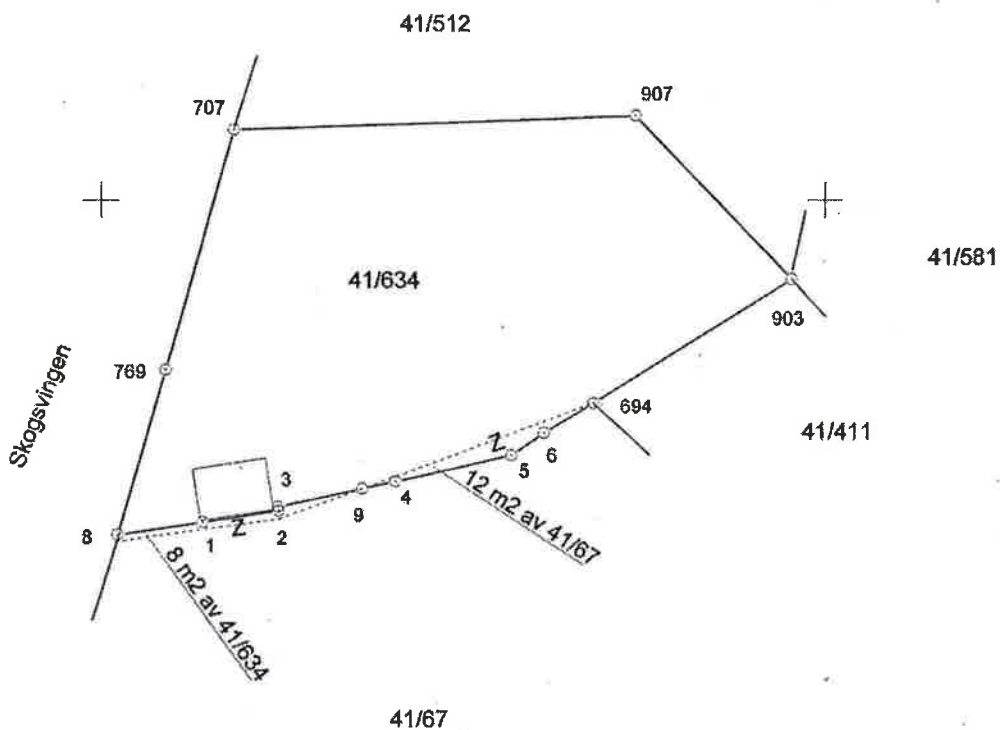
Doknr: 398748 Tinglyst: 24.08.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kan bekrefte



Gnr 41	Bnr 634	Teignr
Representasjonspunkt X 6642341 Y 591224		Lnr 1-2006
Koordinatsystem EUREF 89 SONE 32		Målebrev nr 183-288
Målestokk 1:500		Areal 858 m ²

MÅLEBREVSKART



+ Y=591200.00
 + X=6642300.00

Punkt	X-koord	Y-koord	Side	Radius
8	6642326.89	591201.05	5.90	
1	6642327.79	591206.88	5.33	
2	6642328.60	591212.16	0.27	
3	6642328.87	591212.14	5.94	
9	6642330.15	591217.95	2.34	
4	6642330.66	591220.23	8.25	
5	6642332.46	591228.28	2.71	
6	6642333.99	591230.52	4.01	
694	6642336.05	591233.97	16.15	
903	6642344.58	591247.68	15.54	
907	6642355.83	591236.96	27.84	
707	6642354.89	591209.14	17.19	
769	6642338.37	591204.40	11.96	



BAPUNN KOMMUNEFREMDOMSMALING

NORDVIK OG PARTNERS
HANSTEENS GATE 2
0253 OSLO



STATENS KARTVERK



Saksbehandler: tina/skogsvingen
Online: 12009EDR2M/NDV003

Bestillingsnr.: 101234974342

Referanse:

Dato:
18.08.2010

Kopi av dokument fra vårt arkiv (panteboken)

Bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
37778	12.12.1986	Erklæring/avtale

Dokumentet er registrert på bl.a. følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0219 Bærum	41	67	0	0

- følger vedlagt
- følger ikke vedlagt. Bestilling må skje til Statsarkivet med henvisning til pantebok
- følger ikke vedlagt, da vi dessverre ikke kan finne kopi av dokumentet i arkivet.
- følger ikke vedlagt. Dokumentet kan finnes i tingretten/annet offentlig arkiv.

Hvis dokumentet ikke kan leveres og man allerede er blitt belastet for kopien, vil dette bli kreditert.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAOPOKFØRT

12.DES86 37778

ERKLÆRING

HERREDSSKRIVEREN I
ASLER OG BÆRUM

Undertegnede, som er eier av gnr. 41..... b.nr. 67.....
Adresse SKOGSVINGEN 2, 1324 LYSAKER.....

vedtar som bindende for denne eiendom nedenforstående vilkår i forbindelse med innvilget dispensasjon fra Bærum kommunes krav om utkobling av eiendommens septiktank(er) innen 1.1.1988, jfr.vedtak i Bærum kommunestyre av 17.12.1984.

- Dispensasjonen gjelder nåværende eierforhold, og kan ikke overdras.
- Dispensasjonen trer ut av kraft fra det øyeblikk eiendommen skifter eier. Ny eier gis fra samme tidspunkt 1 - ett - års frist til å koble ut eiendommens septiktank, inkludert eventuelle utbedringer på det private ledningsanlegget.
- Som sikkerhet for oppfyllelse av disse forpliktelser kan Bærum kommune, ved eierskifte, kreve innbetalt depositum. Depositumets størrelse blir å fastsette av vann- og kloakkvesenet.
- Så lenge dispensasjonen gjelder, og inntil septiktanken er forskriftsmessig utkoblet, vil eiendommen komme inn under ordningen med tvungen tømning, slik at septiktanken blir tømt en gang i året.
- Denne erklæring blir å tinglyse på vedkommende eiendom og kan ikke avlyses uten Bærum vann- og kloakkvesenes samtykke.

Rett kopi bekrefte



Asta Plante, Lysaker den 8-12-1986 1986

Asta Plante
Eierens egenhendige underskrift.

ASTA PLANTE
Med trykte bokstaver.

NORDVIK OG PARTNERS
HANSTEENS GATE 2
0253 OSLO



STATENS KARTVERK



Saksbehandler: tina/skogsvingen
Online: 12009EDR2M/NDV003

Bestillingsnr.: 103100522231

Referanse:

Dato:
18.08.2010

Kopi av dokument fra vårt arkiv (panteboken)

Bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 32308 **Registrert:** 28.10.1986 **Rettsstiftelse:** Registrering Av Grunn

Dokumentet er registrert på bl.a. følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0219 Bærum	41	634	0	0

- følger vedlagt
- følger ikke vedlagt. Bestilling må skje til Statsarkivet med henvisning til pantebok
- følger ikke vedlagt, da vi dessverre ikke kan finne kopi av dokumentet i arkivet.
- følger ikke vedlagt. Dokumentet kan finnes i tingretten/annet offentlig arkiv.

Hvis dokumentet ikke kan leveres og man allerede er blitt belastet for kopien, vil dette bli kreditert.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

BÆRUM OPPMÅLINGSVESEN 133-65

DIREKT. 5844
den 18/10 1965

Skylddelingsforretning

One dag, den 6. oktober 1965 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården
g.-nr. 41 br.-nr. 67 av skyld mark 0,20 i Bærum
herred. Forretningen er forlangt av Frithjof Plathe,

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn Alle.

Ved forretningen møtte: Ingen, men eieren Frithjof Plathe var inn-
kalt ved disp. Jon-Ing. Lande som fant det unød-
vendig å møte.

Av naboer³⁾

Mennene valte til formann avd. ing. H. Hoppe.

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.⁴⁾ Areal: Dyrket jord.....dekar, naturlig eng og kulturbeite..... dekar, pro-
duktiv skog..... dekar, annet areal ca. 1,3 dekar. I alt dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾ Parsellen skilles fra i samsvar med godkjent
deleplan R. jnr. 63-65, bilag 2 og grenser mot øst til
Frithjof Hanssens vei, mot syd-sydøst til Lillesyveien, mot
vest-sydvest til gnr. 41, bnr. 67 og mot nord til gnr. 41,
bnr. 109.

- 1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
- 2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/8 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenkriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. N. N.» 19
- 3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)
- 4) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.
- 5) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



Nr. 375 1965.

Gjerde mot vel anvises

av Ingeniørvesenet.

Bærum Ingeniørvesen 13/10-65.

for godkjennes på

Henri Berg

Bærum Bygningsråd

S.J. Nr. 376-65

Godkjennes på Ingeniørvesenets betingelser.

Bygningssejeren i Bærum den *14/10-65*

Reidar Olsen
1.01

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet?
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?



4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? **Byggetomt.**

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til **4 øre.**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **0.16 mark.**

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord.....dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog.....dekar, annet areal.....
dekar. I alt.....dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

N. Hopso

J. L. L. L.



¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går tiljordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

.....
.....
.....
.....

..... den 19.....

.....
formann. sekretær

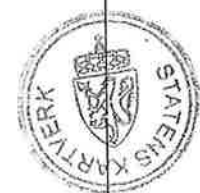
Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....
.....
.....
.....

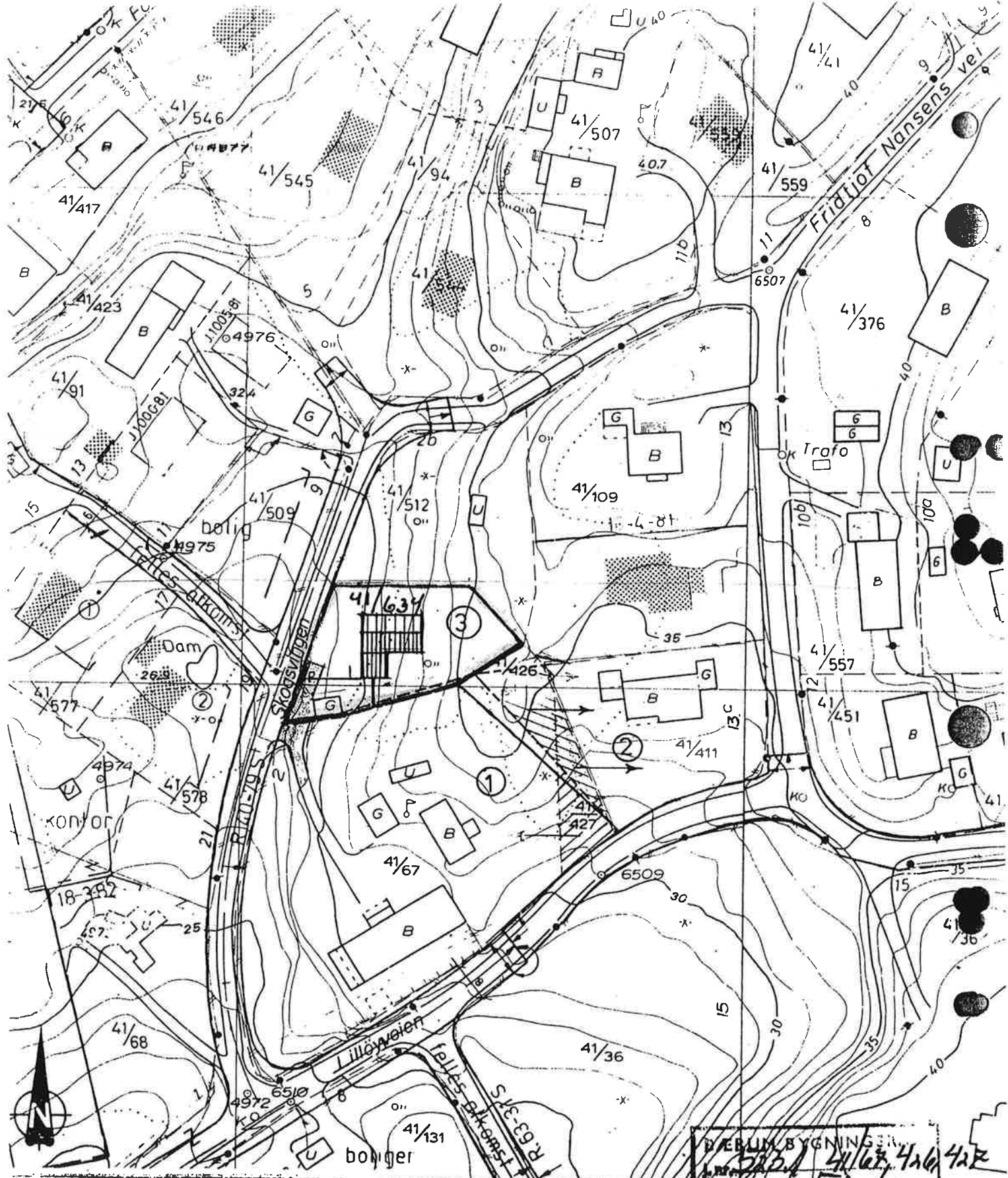
..... den 19.....

.....
formann. fylkeslandbrukssjef.



De fraskilte del har fått g.nr. 41 b.nr. 411

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.



FORENKLET SITUASJONSKART

for dele- og byggemeldinger
M=1 1000

G.nr. 41 B.nr. 67+411+426+427
 Adresse Fridtjof Nansens v. 13 c
Skogsvingen 2
 Kartblad Førnebu 14+15
 Bærum oppmålingsvesen
 Dato 13/4-83 Sign. DN

BÆRUM BYGNINGS-
 L.nr. 520-4 41/67, 41/68, 41/69
 Bygg nr. 54 - in dupl.
 Skisse E. M. 103

Justerings- og godkjenningsskilt
 BÆRUM REGULERINGSVESEN
20-5-80 J-H M. 103
 12.10.83
 ARK. TH. SCHLYTTER 1365 NESØYA U 10.6.83

NORDVIK OG PARTNERS
HANSTEENS GATE 2
0253 OSLO



STATENS KARTVERK



Saksbehandler: tina/skogsvingen
Online: 12009EDR2M/NDV003

Bestillingsnr.: 101234971822

Referanse:

Dato:
18.08.2010

Kopi av dokument fra vårt arkiv (panteboken)

Bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
32309	28.10.1986	Best. Om Adkomstrett

Dokumentet er registrert på bl.a. følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0219 Bærum	41	67	0	0

- følger vedlagt
- følger ikke vedlagt. Bestilling må skje til Statsarkivet med henvisning til pantebok
- følger ikke vedlagt, da vi dessverre ikke kan finne kopi av dokumentet i arkivet.
- følger ikke vedlagt. Dokumentet kan finnes i tingretten/annet offentlig arkiv.

Hvis dokumentet ikke kan leveres og man allerede er blitt belastet for kopien, vil dette bli kreditert.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGBOKFØRT

28. OKT. 86 032309

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

BÆRUM KOMMUNE

OPPMÅLINGSVESENET

INNK.

11/4-86

ARK.NR.

368

Erklæring

finyl. 41/67

Undertegnede eier av gnr. 41, brn. 07 erklærer herved so bindende for seg og senere eiere at Gradelt parsell, gnr. 41, brn. 634. har varig rett til nytte avkjørsel fra Skogsvingen som kjøreatkomst og snuplass til gnr. 41, brn. 634. over det nordvestere hjørne av min eiendom som vist på godkjent situasjonskart, bilag 5A, ark.nr. 523.1 41/67, 426, 427, som oppbevares i reguleringsvesenets arkiv.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten etter samtykke av reguleringssejeren eller bygningsrådet i Bærum.

Rett kopi bekrefte

dfj



Asta Plante
Asta Plante

9-4-1986.

NORDVIK OG PARTNERS
HANSTEENS GATE 2
0253 OSLO



STATENS KARTVERK



* 1 0 3 1 0 0 5 2 4 0 3 1 *

Saksbehandler: tina/skogsvingen
Online: 12009EDR2M/NDV003

Bestillingsnr.: 103100524031

Referanse:

Dato:
18.08.2010

Kopi av dokument fra vårt arkiv (panteboken)

Bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 305844 **Registrert:** 18.10.1965 **Rettsstiftelse:** Registrering Av Grunn

Dokumentet er registrert på bl.a. følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0219 Bærum	41	411	0	0

- følger vedlagt
- følger ikke vedlagt. Bestilling må skje til Statsarkivet med henvisning til pantebok
- følger ikke vedlagt, da vi dessverre ikke kan finne kopi av dokumentet i arkivet.
- følger ikke vedlagt. Dokumentet kan finnes i tingretten/annet offentlig arkiv.

Hvis dokumentet ikke kan leveres og man allerede er blitt belastet for kopien, vil dette bli kreditert.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Egenerklæringsskjema

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven.

Vedlegg til Eierskifteforsikring – er del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet.

EIENDOMSMEGLER (MÅ FYLLES UT)

Eiendomsmegler stempel:	NORDVIK & PARTNERS	Avdeling:	Frøner
Meglernavn:	Nordvik & Partners Eiendomsmegling AS		
Meglernavn:	Hansteens gate 2, 0253 Oslo		
Meglernavn:	Org.nr. 888 744 282		

I følge Avhendingsloven plikter du å gi opplysninger om eiendommen som du kjenner til og som kan ha betydning for kjøpet og forsikringsselskapets risiko for ansvar. Vi ber deg av denne grunn om å besvare følgende spørsmål etter beste skjønn. Dersom eiendommen er et dødsbo skal boligsalg rapport, tilstandsrapport eller tilsvarende vedlegges dette skjemaet.

Spørsmål 16-17 besvares kun av selgere av eierseksjoner/andelsleiligheter o.l.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig <input checked="" type="checkbox"/>	Tomt <input type="checkbox"/>	Hytte/Fritidsbolig <input type="checkbox"/>	Rekkehus <input type="checkbox"/>	To/Flermannsbolig <input type="checkbox"/>			
Selveierleilighet <input type="checkbox"/>	Andelsleilighet <input type="checkbox"/>						
Gnr.:	41	Bnr.:	67	Seksjonsnr./andelsnr./aksjenr.:		Festenr.:	
Kommune:	BÅRUM						
Adresse:	SKOGSVINGEN 18-20					Postnr.:	
Sted:							
Byggeår:		Når kjøpte du boligen?		Hvor lenge har du bodd i boligen?			
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet hus-/hjemforsikring?:							
Polise-/avtalenr.:							
Hvis dødsbo, kryss her:	<input type="checkbox"/>	Avdødes navn:					

SELGEREN

Selger 1							
Etternavn:	HUIDTJEN			Fornavn:	HARALD		
Tlf. Priv.:		Arb.:		Mobil:		Fax:	
Ny adresse:				Postnr.:		Sted:	
Selger 2							
Etternavn:				Fornavn:			
Tlf. Priv.:		Arb.:		Mobil:		Fax:	
Ny adresse:				Postnr.:		Sted:	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER		NEI	JA	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
1.	Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?	X		
2.1	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?		X	Forrige eier lot rehab. alle bad
2.2	Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, og av hvem, og om det ble skiftet sluk.		X	Total rehabilitert av fagfolk
3.	Kjenner du til problemer med trekk i ev pipe?	X		
4.	Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen?	X		
5.	Kjenner du til tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør?	X		
6.	Kjenner du til setningskader? (sprekker i mur eller lign.)?	X		
7.	Kjenner du til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr?	X		
8.	Kjenner du til mangler ved el-anlegget/andre installasjoner?	X		
9.	Kjenner du til utettheter i terrasse/garasje/ tak/ fasade?	X		
10.	Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer?	X		
11.	Kjenner du til om det er utført arbeider på vann/avløp og/eller elektrisk anlegg av ufaglærte personer?	X		
12.	Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	X		
13.	Kjenner du til manglende ferdigattest/ feil/ skader/påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?	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 / tilstandsrapporter utarbeidet de siste 5 år?	X		
SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG:		NEI	JA	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
16.	Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?			
17.	Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?			

Tilleggs kommentarer:

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, jf vilkår for eierskifteforsikring punkt 5.4 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (andelsboliger). Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (andelsboliger), og om AmTrust International Underwriters Ltd sitt eierskifteforsikringstilbud. Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for AmTrust International Underwriters Ltd i 6 – seks måneder fra signering av dette skjema, og ved premieøkning som skjer utover 6 måneders perioden, vil gjeldende premie på kontraktsdato bli lagt til grunn.

SETT KRYSS:

- Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest "Viktig informasjon til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring".
- Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt selger å tegne eierskifteforsikring.

Dato: 17/09-2010 Sted: Oslo

Selger (1) sign.:  Selger (2) sign.:

BUDSKJEMA

Oppdragsnummer: 210372/TT

Adresse: Skogsvingen 18, 1366 LYSAKER

Betegnelse: gnr. 41, bnr. 67, i Bærum kommune

Gis herved bud stort kr. _____ skriver _____

Budet er bindende til dato _____ kl: _____ Ønsket overtagelse: _____

10% av kjøpesummen betales ved kontraktsinngåelse. Beløpet er å anse som selgers penger idet sikringsobligasjon er tinglyst og skal innbetales i egenkapital/frie midler med mindre partene avtaler noe annet. Rentene tilfaller selger. Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jfr. Lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

____ Uten forbehold _____ Annet _____

FINANSIERINGSPLAN – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital	kr
Lån (oppgi bank og saksbeh.):	kr
Til sammen	kr

____ Egenkapital ved salg av egen bolig. _____ Kontanter _____ Annet

Budgiver er kjent med Nordvik & Partners Eiendomsmegling AS sin orientering om budgiving som er en del av salgsopgaven 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 salgsopgave med vedlegg for budgivingen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsopgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: _____ PERSONNR: _____

NAVN 2: _____ PERSONNR: _____

ADR: _____ POSTNR/STED _____ E-MAIL: _____

MOBIL 1: _____ MOBIL 2 _____ TLF. ARB: _____ FAX: _____

STED: _____ DATO: _____ UNDERSKRIFT: _____

Nærværende bud forhøyes med dette muntlig til:

Kroner:	Dato:	Akseptfrist:	Meglers sign:
Kr _____	____/____ - ____	kl: _____	_____
Kr _____	____/____ - ____	kl: _____	_____
Kr _____	____/____ - ____	kl: _____	_____

NÆRVÆRENDE BUD AKSEPTERES: Dato: _____ **Kl:** _____

Bud stort kr _____ er akseptert, med overtagelse den _____

Selger(e)

Kjøper(e)

Nordvik & Partners Eiendomsmegling AS, , Hansteens gate 2, 0253 OSLO
Tlf: 22 12 90 00 Fax: 22 12 90 40

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2010, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglerforskriften.

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

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

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. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-post-adresse, 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.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren 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 oppdragsgivere, budgivere og øvrige interessenter om bud og ev. forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbar 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 budgivere å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivere første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide, er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er inngitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgivere orientert om nye og høyere bud og ev. forbehold.
8. Etter at handel er 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.
9. Kopi av budjournalene 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.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer **ingen angreerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalt "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.