PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

GAMLE DRAMMENSVEI 46F

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

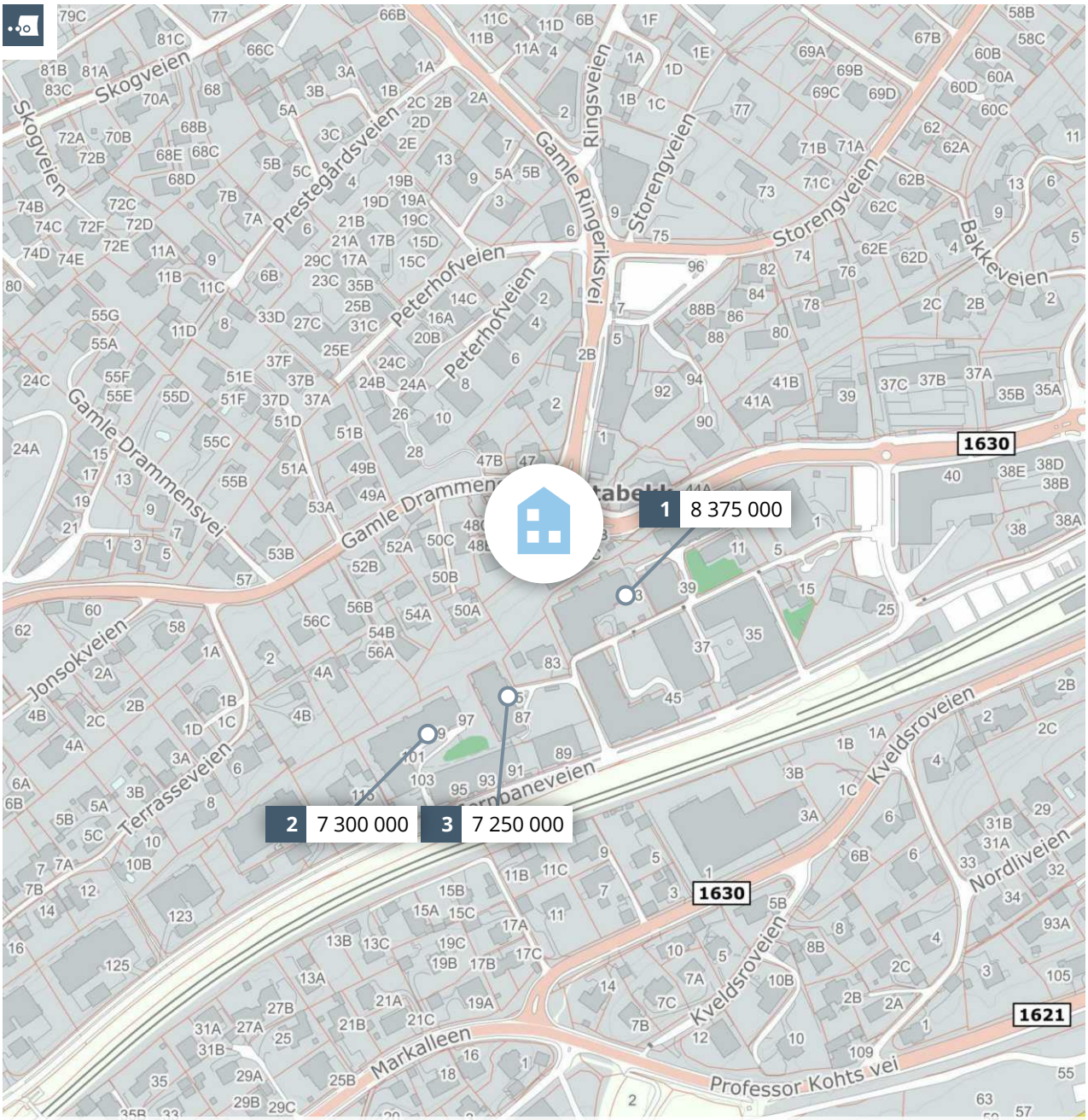
Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GAMLE DRAMMENSVEI 46 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 19.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gamle Drammensvei 46 F, 1369 STABEKK

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 14 BNR 30 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Stabekk 05

Verdivurdert til

7 900 000

31 650	7 931 650	97 922
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	81 m²	5 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	4 939
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jernbaneveien 43				04.02.2026	8 300 000	**8 375 000**	0	8 375 000	**85 459**
	98 m²	1996	1. etg	3 sov						
2	Jernbaneveien 99				01.12.2025	6 900 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**83 908**
	87 m²	1994	5. etg	2 sov						
3	Jernbaneveien 85				04.08.2025	7 200 000	**7 250 000**	0	7 250 000	**83 333**
	87 m²	1994	2. etg	3 sov						

Velkommen til Gamle Drammensvei 46 F- presentert av Jørgen Ek v/PrivatMegleren Dyve & Partnere. Her presenteres en lys og innbydende selveierleilighet med sosial planløsning, stor sørvestvendt balkong og gode solforhold. Leiligheten ble etablert som bolig i 2020 og holder en gjennomgående moderne standard med gode materialvalg og praktiske løsninger.

Boligen byr på en romslig stue i åpen løsning mot kjøkkenet, to soverom med gode oppbevaringsmuligheter, flislagt bad og moderne kjøkken fra 2020. Leiligheten er ventilert via balansert ventilasjonsanlegg og har vannbåren gulvvarme i oppholdsrommene. I stuen er det store foldedører og gode vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en flott veranda på 11 kvm med glassrekkverk, hyggelig utsikt og gode solforhold. Det medfølger garasjeplass i kjeller samt bod.

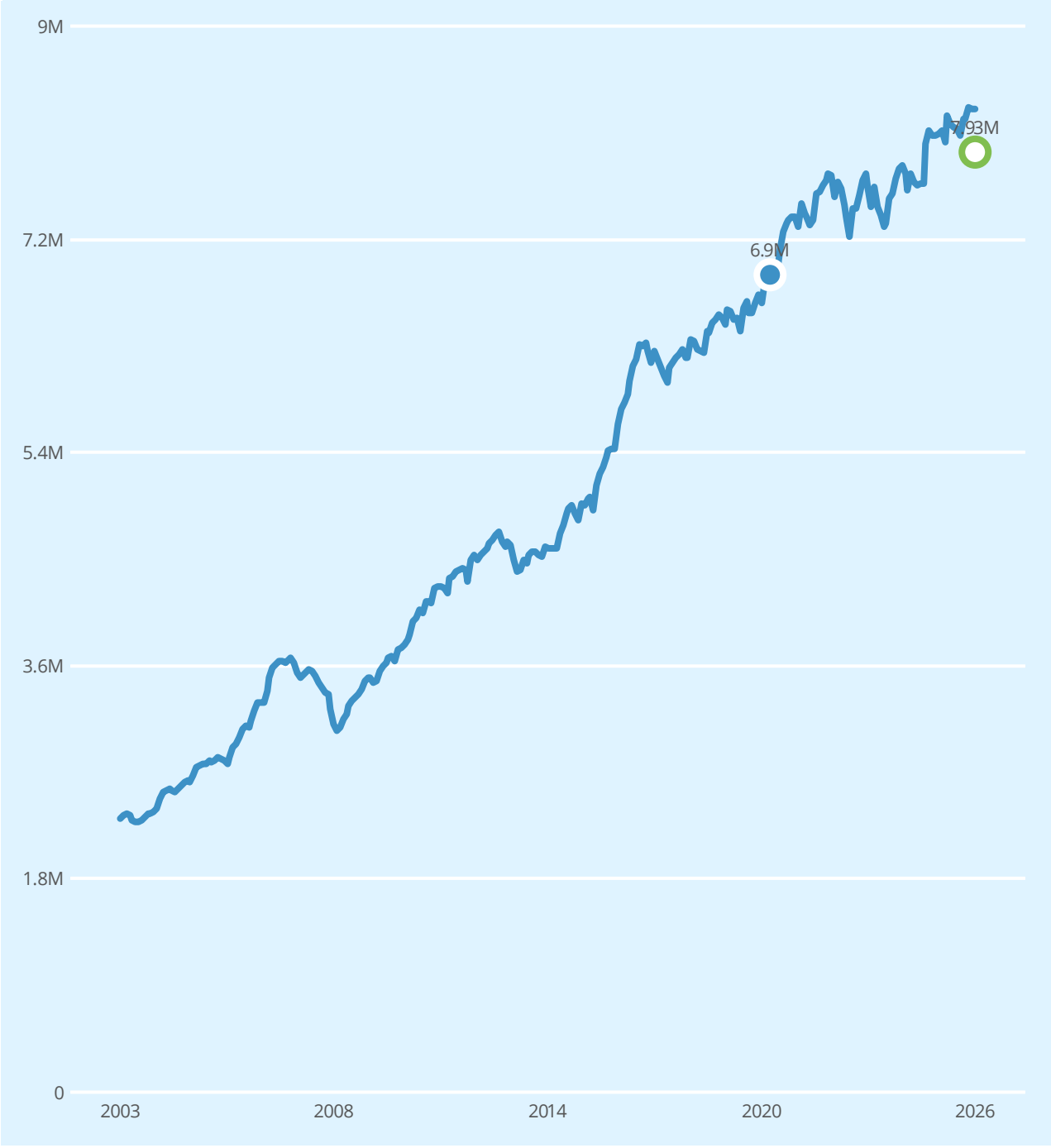
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Stabekk med kort vei til tog, buss, servicetilbud, treningssenter og hyggelige ute

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

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

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.10.2020		22.10.2020	-	6 900 000	-	6 900 000

Leiligheter til salgs i Stabekk 05 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

7.4M
7.2M
6 934 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
36
dager

Leiligheter solgt i Stabekk 05 grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

5 707 000 Salgspris i snitt
5 680 000 Prisantydning i snitt
5.6M

Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

97 922 Gamle Drammensvei 46 F
Totalpris 7 931 650

85 917 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

81 983 Stabekk 05 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Boligbygg med flere boenheter

Gamle Drammensvei 46 F, 1369 STABEKK

BÆRUM kommune

gnr. 14, bnr. 30, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 14.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14377-3479 **Eiendomsverdi ref nr:** SR9902

Foretak: ALEKSANDER RØV AS

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

TAKST SENTERET
TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP

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

Rapportansvarlig



Aleksander Røv
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@artakst.no
913 01 101

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Opprinnelig kontorbygg fra 1972 som i 2020 ble bygget om til et boligbygg med tilhørende tilbygninger. Bygget er oppført med bærende veggkonstruksjoner i betong, stål og tre. Ytterveggene er utført som isolerte klimavegger og er utvendig dels kledd med fasadeplater og dels forblendet med teglstein. Etasjeskillerne er av betong. Yttertaket er en flat konstruksjon og fremstår som utført som kompakttak, basert på byggeskikk og vanlig konstruksjonsprinsipp for tilsvarende bygg i samme periode.
Vegger under terreng er oppført i betong. Fundamentering og grunnforhold er ikke dokumentert.
Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert ihht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte 2-veis trevinduer fra 2019 og 2021 med isolerglass. Aluminiumsbeslått foldedør i tre fra 2019 utført med isolerglass.
Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Sørvestvendt veranda på 11 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Verandaen er en understøttet trekonstruksjon fra 2020 med glassrekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflatene i leiligheten er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger er bestående av malte gips- og betongflater. Innvendige tak er bestående av malte betongdekker med synlig v-fas foruten innvendig tak i entréen som er en nedsenket gipshimling.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad fra 2020. Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett (med lekkasjekasse), en servantinnredning, et dusjhjørne med glassdør, samt opplegg for oppvaskmaskin.
Rommet er ventilert via leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av steinkompositt med nedfelt kompositttkum. Integrert i innredninger er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Over platetoppen er det installert en kjøkkenhette koblet på leilighetens ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap montert på badet.
Avløpsrørene internt i leiligheten er av plast og stål.

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med eget aggregat i leiligheten som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.

Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers blir leiligheten varmet opp via vannbåren gulvvarme. Eier informerer om at leiligheten får tilført oppvarmet vann til forbruk og oppvarming via byggets bergvarmeanlegg.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert i garderobeskapet i entréen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

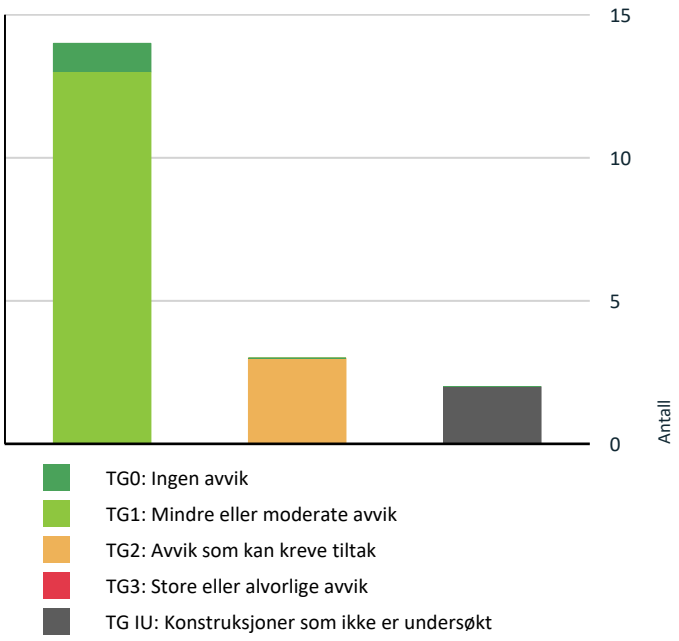
Boligbygg med flere boenheter

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

Per 13.05.2026 foreligger det ikke ferdigattest for tiltaket, og leiligheten har kun en utløpt midlertidig brukstillatelse. Det foreligger heller ikke brukstillatelse for verandaen, da denne nylig er bygget om og det er i dag pågående søknad om meidlertidig brukstillatelse for hele tiltaket/bygget. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1972

Tilbygg / modernisering

2020	Ombygging fra kontor til boligblokk	Eier overtok leiligheten i 2020 etter arbeider med ombygging av bygget fra kontorbygg til boligbygg. Den gang var det gitt midlertidig brukstillatelse som omfattet blant annet denne leiligheten.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte 2-veis trevinduer fra 2019 og 2021 med isolerglass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduet i det ene rommet subber mot karm når det åpnes fullt i sidestilling. Vinduet er utført som toveisvindu med både luftestilling og sideåpning, og subbing oppstår ved sideåpning. Forholdet skyldes trolig belastning og sig i hengsler over tid som følge av vinduets vekt. Vinduet fungerer uten problemer i luftestilling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sig i hengsler kan føre til økt slitasje på beslag og redusert funksjon ved åpning og lukking, og vinduet bør derfor justeres for å sikre korrekt klaring mot karm. Det må påregnes at tilsvarende behov for justering kan oppstå igjen over tid som følge av belastningen på hengslene.

TG 1 Verandadør

Beskrivelse

Aluminiumsbeslått foldedør i tre fra 2019 utført med isolerglass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Entrédør/leilighetsdør

Beskrivelse

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt veranda på 11 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Verandaen er en understøttet trekonstruksjon fra 2020 med glassrekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflatene i leiligheten er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger er bestående av malte gips- og betongflater. Innvendige tak er bestående av malte betongdekker med synlig v-fas foruten innvendig tak i entréen som er en nedsenket gipshimling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert enkelte sprekker i innvendig tak ved overgang mot soverom nærmest kjøkken. Forholdet vurderes som kosmetisk slik det fremstår i dag, og mindre riss og sprekkdannelser er ikke uvanlig i denne typen konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekkene vurderes ikke å ha konstruksjonsmessig betydning slik forholdet fremstår i dag, og kan sparkles og overmales ved ønske om estetisk utbedring. Dersom sprekkene utvikler seg videre eller det oppstår nye sprekkdannelser, bør det foretas nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang.







Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker.

Det ble utført en stikkprøvekontroll av rettheten av etasjeskillet i 2 rom i leiligheten. Følgende ble registrert i stue/kjøkken og hovedsoverommet: Tilfeldige målinger i gulvet viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Øvrige rom i leiligheten er ikke kontrollert og andre avvik kan forekomme i disse rommene.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2020. Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt innsendt gjennomføringsplan hvor det er oppført et firma for uavhengig kontroll for fuktsikring på våtrommene i bygget. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert mindre områder med manglende fugemasse mellom fliser i dusjsonen, samt noe manglende fugemasse ved baderomsdør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet vurderes som hovedsakelig kosmetisk, men manglende fugemasse kan føre til økt oppsamling av smuss og vanskeliggjøre renhold. Fugene bør derfor etterfylles for å opprettholde enklere rengjøring, spesielt i dusjsonen.

Tilstandsrapport







3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett (med lekkasjekasse), en servantinnredning, et dusjhjørne med glassdør, samt opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert via leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

Tilstandsrapport

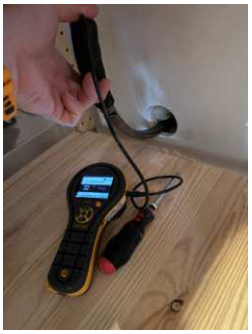
Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

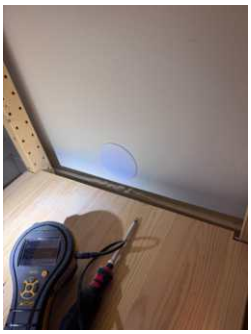
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra boden og inn mot badet uten å påvise unormale forhold. Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.









KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av steinkompositt med nedfelt kompositttkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over platetoppen er det installert en kjøkkenhette koblet på leilighetens ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap montert på badet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene internt i leiligheten er av plast og stål.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med eget aggregat i leiligheten som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Eier informerer om at leiligheten får tilført oppvarmet vann til forbruk og oppvarming via byggets bergvarmeanlegg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG IU Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Elektriske varmekabler i gulv på bad.
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vannbåren varme

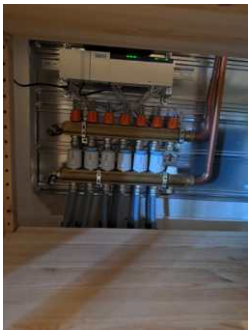
Beskrivelse

Leiligheten blir hovedsaklig varmet opp via vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert i garderobeskapet i entréen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Det er utført arbeider av en faglært bekjent av eier (bytte dimmer på bad). Det foreligger ingen samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet for dette arbeidet.
   Det foreligger derimot samsvarserklæring for arbeider med nyinstallasjonen av det elektriske anlegget fra 2020.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er utført arbeider av en faglært bekjent av eier (bytte dimmer på bad). Det foreligger ingen samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet for dette arbeidet.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

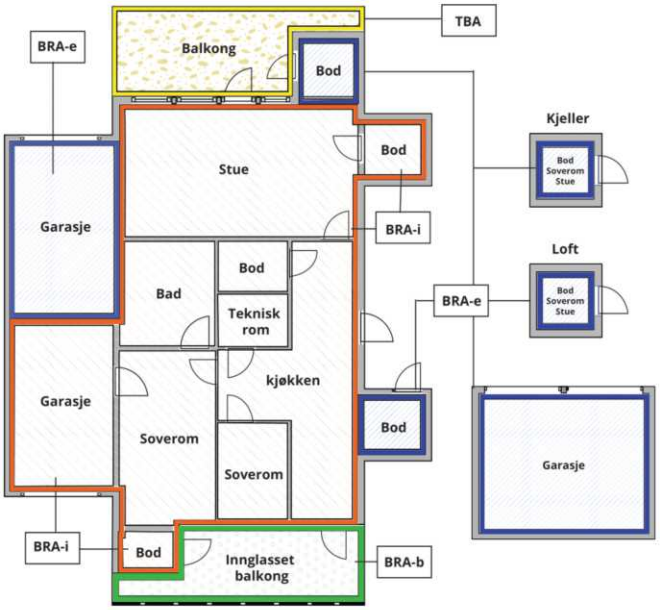
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	76			76	11
Kjeller		5		5	
SUM	**76**	**5**			**11**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Bad, stue/kjøkken, bod, soverom, soverom 2, entré		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romhøyden i stuen er 2,51 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringer for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Per 13.05.2026 foreligger det ikke ferdigattest for tiltaket, og leiligheten har kun en utløpt midlertidig brukstillatelse. Det foreligger heller ikke brukstillatelse for verandaen, da denne nylig er bygget om og det er i dag pågående søknad om meidlertidig brukstillatelse for hele tiltaket/bygget. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten er nybygget i 2020 etter en ombygging fra kontorbygg til boligbygg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Trygve Eide Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	14	30		15	3279.4 m²	Seeiendom.no (kartverket)	Ikke relevant

Adresse
Gamle Drammensvei 46 F

Hjemmelshaver
Dahl Hege Eide, Dahl Trygve Eide

Eierandel
21 / 877

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 06.05.2026	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Bærum kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260098
Addresse	Gamle Drammensvei 46F		
Postnr.	1369	Sted	STABEKK
Selgers navn	Hege Eide Dahl		
Selgers navn	Trygve Eide Dahl		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

09/20

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år og 7 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

8708770

Våtrom

Initialer selger:
H E
T E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
H E
T E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vindu soverom byttet som en del av reklamasjon ved overtakelse dra utbygger

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført som en del av reklamasjon (ansvarlig utbygger Andenæs)

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bytte av dimmer for bad

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Faglært bekjent

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Felles garasjeanlegg. Har vært lekasjer som er håndtert av sameiet. Inngår som en del av reklamasjon overfor utbygger

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

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

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

Installasjon av "elektroosmose system" for fukt

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dette er knyttet til fellesanlegg og sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet har inngått forlik med utbygger

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det er utført arbeidet i fellesareal/anlegg knyttet til reklamasjon ifm sameiets overtakelse fra utbygger. Forlik er inngått. Detaljer i dette og hva som er utført av forbedringer og av hvem kjenner vi ikke til..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	13.05.2026
Signert av	*Hege Eide Dahl*
Signert av	*Trygve Eide Dahl*

Initialer selger:
H E
T E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

SAMEIEVEDTEKTER

for

SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46

1. Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Gamle Drammensvei 46.

2. Sameiets gjenstand

2.1 Eiendommen

Sameiet består av eiendommen gnr. 14 bnr. 30 i Bærum kommune med påstående bygninger og installasjoner.

2.2 Eierseksjoner og sameiebrøk

Hver sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av sameiets eiendom (heretter kalt eierseksjoner). Hver eierseksjon kan også ha én eller flere tilleggsdeler.

Sameiet består av 30 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på følgende formel:

10 + (antall m2 BRA hoveddel)/10 + 3 per p-plass + 0,5 pr bod. Reseksjonering som følge av eventuell benyttelse av utbyggingsrett etter punkt 15.1, 15.2 og 15.3 skal ikke medføre justering av sameiebrøk.

Av seksjoneringsbegjæringen fremgår eierseksjonenes nummerering, plassering, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk.

2.3 Fellesareal

De deler av sameiets eiendom som ikke er eierseksjoner eller tilleggsdeler til disse, utgjør sameiets fellesareal.

Sameiets utvendige bygningskropp – det vil si tak, fasader og vinduer – er del av sameiets fellesareal. Balkonger i 1. til og med 5. etasje er seksjonert som del av innenforliggende

seksjoners hoveddel. Vedrørende tak direkte beliggende over de 4 øverste boligseksjonene og tak over seksjon nr. 23 og 24 tilstøtende seksjon nr. 17, er dette på seksjoneringstidspunktet også fellesareal. Arealet kan senere bli reseksjonert til tilleggsdeler til de seksjoner som benytter seg av utbyggingsrett, jf. vedtektenes punkt 15.1.

Sameiets utomhusarealer er fellesareal, med unntak av anviste hager tilhørende enkelte boliger i 1. etasje, som utgjør tilleggsdeler til disse seksjonene. I tillegg er 3 stk parkeringsplasser seksjonert som tilleggsdel til seksjon nr. 33. Merk at nevnte hager utgjør en fremrykningsvei for brannvesen i tilfelle brann. Adkomst for brannvesen som anvist på tegning må opprettholdes med minimum 1 meters bredde. Sameiet plikter å sørge for fri adkomst hele året, og ved behov rydde adkomstvei for snø og andre gjenstander som kan hindre brannvesenets fremrykning.

Vertikale og horisontale betongskiller mellom eierseksjonene er fellesareal. Installasjoner i vertikale og horisontale skillevegger mellom eierseksjonene som utelukkende betjener den enkelte eierseksjon tilhører eierseksjonen installasjonen skal betjene.

2.4 Bil- og sykkelparkering

Hver boligseksjon har én bod hver lagt til seg som en tilleggsdel. I tillegg har hver boligseksjon, med unntak av seksjon 1, 2, 5 og 18, evigvarende eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass innenfor sameiets fellesareal som er avsatt til parkering, jf. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd, 2. punktum. Seksjon 1, 2 og 5 har derimot sammen med næringsseksjonene 34 og 35 parkeringsplasser inne som tilleggsdel.

Seksjon 33 har tre p-plasser utendørs på torget som tilleggsdel til sin seksjon. Disse p-plassene benyttes som besøksplasser og blir avgiftsbelagt.

Noen parkeringsplasser er dimensjonerte og ment for bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Dersom en seksjonseier, hustandsmedlem eller leietager har eller får et dokumentert behov for en slik parkeringsplass, kan vedkommende kreve at styret pålegger eier av seksjon(er) med slik parkeringsplass som ikke har behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Behovet dokumenteres ved at vedkommende er tildelt særskilt parkeringsbevis etter forskrift av 18. mars. 2016 nr. 264 om parkering for forflytningshemmede.

Sykkelparkering finnes på egne anviste plasser og i egne sykkelrom, som er deler av sameiets fellesareal. Arealer avsatt til sykkelparkering må ikke benyttes til oppbevaring av annet løsøre med mindre sameiets styre har gitt sitt skriftlige samtykke.

Næringsseksjonene plikter å tilby boligseksjonseierne fortrinnsrett til leie av alle p-plasser som eies av næringsseksjonene i p-kjeller til markedsleie. P-plasser som likevel ikke leies ut til sameie eller boligseksjonseiere kan disponeres fritt av eier av næringsseksjonen.

2.5 Bruksrett torg

For gjeldende seksjoner 23, 24, 31 og 32 er det lik eksklusiv bruksrett til torg målt 3 meter ut fra fasadevegg for gjeldende seksjon.

3. Rettslig råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine eierseksjoner og tilhørende tilleggsdeler. Den enkelte seksjon kan overdras, leies ut og pantsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet. Korttidsutleie av hele boligseksjonen for kortere tid enn 3 mnd krever samtykke fra styret. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Nektelse av samtykke til hyppig korttidsutleie av boligseksjonene, herunder gjennom Airbnb eller tilsvarende leieformidlingstjenester, skal alltid anses som saklig. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller bortleie av seksjoner, forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier. Videre påligger det den enkelte sameier, ved salg eller bortleie å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Det presiseres at eierne av utendørs parkeringsplasser som er seksjonert som tilleggsdel også kan benytte disse til avgiftsbelagt parkering. Det samme gjelder for øvrige parkeringsplasser som ikke tilhører boligseksjonene som tilleggsdeler.

4. Bruk av eiendommen

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdel(er), og har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av den enkelte eierseksjon eller fellesarealene må likevel ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Årsmøtet kan fastsette husordensregler.

5. Drift, vedlikehold og forsikring

5.1 Drift, renhold, og vedlikehold av egen seksjon

Seksjonseierne skal for egen regning holde sin seksjon med eventuell(e) tilleggsdel(er) forsvarlig renholdt og vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Inntil eventuell utbygging er igangsatt i henhold til punkt 15.1 skal utvendig tak driftes og vedlikeholdes som annet fellesareal i henhold til punkt 5.2. Etter at utbygging eventuelt er igangsatt i henhold til punkt 15.1, skal de deler av taket som blir liggende under reseksjonert tilleggsdel i forbindelse med utbyggingen, herunder membran, fortsatt være fellesareal og driftes og vedlikeholdes som fellesareal i henhold til punkt 5.2. Selve takterrassekonstruksjonen som reseksjoneres som tilleggsdel og blir liggende oppå taket, skal driftes og vedlikeholdes av den/de aktuelle seksjonseier(ne) som får tilleggsdelen tillagt sin seksjon.

Seksjonseiers erstatningsansvar overfor sameiet eller enkeltvise sameiere, dersom vedlikeholdsansvaret ikke overholdes og dette medfører skade hos andre, er regulert i eierseksjonsloven § 34.

5.2 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter forrige punkt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Videre omfatter sameiets vedlikeholdsplikt også parkeringsplasser og kjøreareal i de to parkeringskjellerne uavhengig av hvordan parkeringsplassene er organisert, men likevel ikke p-plasser som er innbygget som en garasje/bod.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med ovennevnte, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Sameiets erstatningsansvar overfor enkeltvise sameiere, dersom vedlikeholdsansvaret ikke overholdes og dette medfører skade hos disse, er regulert i eierseksjonsloven § 35.

5.3 Enhetlig preg m.v

For at bygningsmassen med tilhørende utendørsareal skal fremstå med et enhetlig og harmonisk preg, fastsetter årsmøte med alminnelig flertall:

- om det skal være adgang til å endre fasadene på bygningsmassen ved innsetting/endring/fjerning av dører og vinduer, og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.
- om det skal være tillatt å sette opp parabolantenner eller lignende innretninger.
- om det skal gjøres endringer i fellesarealene, både inn- og utvendig (unntatt endringer som omfattes av eierseksjonsloven § 49 annet ledd).

Sameiet kan i alle tilfelle i medhold av denne eller øvrige bestemmelser ikke begrense de 4 øverste boligseksjonseiernes, samt seksjon nr. 17, eventuelle utbygging i henhold til punkt 15.1 nedenfor. Sameiet kan heller ikke begrense andre seksjonseieres utbyggingsrett etter punkt 15.2 og 15.3 nedenfor.

5.4 Forsikring

Bygningsmassen skal forsikres samlet av sameiet. Utgiftene til dette er del av felleskostnadene.

Innboforsikring og andre forsikringer tegnes og bæres av den enkelte sameier.

5.5 Pålegg

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

6. Felleskostnader

6.1 Fordeling av felleskostnader

Sameiets felleskostnader, som for eksempel felles forsikring, forretningsførsel og styrehonorar mv., skal fordeles mellom samtlige sameiere etter størrelsen på sameiebrøken.

Det presiseres at drift, vedlikehold og oppgradering av alle ventilasjonssystemer, til boligene, næringsseksjoner og boder/parkering i kjelleretasjer inngår i felleskostnadene og fordeles mellom samtlige sameiere etter størrelsen på sameiebrøken.

Styret eller forretningsfører utarbeider årlig budsjett for slike fellesutgifter. I budsjettet skal det avsettes nødvendige midler til fremtidig tyngre vedlikehold (vedlikeholdsfond).

Utbygger har forut for etablering av sameiet, inngått avtale med forretningsfører, energileverandør, leverandør av telefoni og bredbåndtjenester, leverandør av forsikringstjenester m.m. hvor sameiet vil være bundet innenfor avtalenes oppsigelsesbestemmelser. Kostnadene med nevnte avtaler utlignes på sameierne gjennom felleskostnadene.

6.2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned innbetale et à-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal tilbakebetales. Eventuelt underskudd skal innbetales av den enkelte sameier i.h.t. eierbrøk.

À-kontobeløpet fastsettes årlig av styret.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

7. Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av årsmøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Årsmøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene, med mindre et vedtak krever kvalifisert flertall eller enstemmighet, se nærmere pkt. 9 nedenfor. Hver seksjons stemme vektes etter seksjonens sameiebrøk.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på årsmøtet.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

8. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst åtte og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

9. Årsmøtets kompetanse

Årsmøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst ⅔ flertall skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår
- valg av styre

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall. Årsmøtet kan med simpelt flertall også avgjøre om sameiet skal ha forretningsfører.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, vedtak om oppløsning av sameiet, vedtak om tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.1.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

10. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

11. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser eller pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Forrige avsnitt gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

12. Styre

Styret skal ha 3-5 medlemmer og 1-2 varamedlemmer som alle velges av årsmøtet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av årsmøtet.

Sameiet anser det hensiktsmessig at minst ett styremedlem og ett varamedlem utpekes av næringsseksjonene.

Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styremedlemmer/styreleder kan gjenvelges for flere perioder.

Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at sameierne vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtektene, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte. Når protokoll er signert skal den gjøres tilgjengelig for alle i sameiet.

Dersom årsmøtet beslutter at sameiet skal ha en forretningsfører, hører det i så fall under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Ved sameiets stiftelse har utbygger inngått avtale om forretningsførsel med OBOS. Avtalen forlenges årlig dersom ikke én av partene sier den opp.

Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

13. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom årsmøtet beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

Regnskapet skal revideres av revisor, som velges og eventuelt byttes ut av årsmøtet ved simpelt flertallsvedtak.

14. Mislighold og fravikelse

Dersom en sameier misligholder sine forpliktelser i forhold til sameiet eller de øvrige seksjonseiere, kan sameiets styre pålegge vedkommende å rette forholdet innen en rimelig frist. Blir forholdet ikke rettet, kan styret foreta nødvendige tiltak for seksjonseierens regning. Består misligholdet av at en seksjonseier ikke har innrettet seg i samsvar med vedtekter eller regler fastsatt av årsmøtet, kan styret gi vedkommende en skriftlig advarsel. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel og/eller gjentatte pålegg vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Medfører sameierens oppførsel umiddelbar fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

15. Utbygging

15.1 Særlig om mulig utbygging av tak

Eierne av de 4 øverste boligseksjonene, samt eier av seksjon nr. 17 med tilstøtende takareal over seksjon nr. 23 og 24, har hver for seg rett til å bygge takterrasse over leilighetene.

Sameiet og andre seksjonseiere er forpliktet til å yte nødvendig medvirkning slik at utbyggingen kan gjennomføres, herunder ved å gi tillatelse til nødvendig tilkomst, tillatelse til reseksjonering av angjeldende takterrassekonstruksjon som tilleggsdel, mv. De øvrige seksjonseiere er innforstått med at de verken hver for seg eller samlet kan nekte en slik utbygging. Den/de boligseksjonseier(e) som ønsker slik utbygging har selv risiko for at en utbygging lar seg gjennomføre i henhold til offentligrettslige regler og planer mv.

En eventuell utbygging skjer helt og holdent for disse boligseksjonseiernes risiko og ansvar, og sameiet og øvrige seksjonseiere skal holdes skadesløs som følge av eventuelle skader forårsaket av utbyggingen. Nevnte boligseksjonseierne plikter å minimere ulempene for andre seksjonseiere i byggetiden.

Ved en eventuell utbygging har boligseksjonseier(ne) ikke adgang til å legge fliser på takterrassegulvet da dette vil kunne vanskeliggjøre tilgangen til takmembran ved behov. Takkonstruksjonen under den nye takterrassekonstruksjonen anses som fellesareal.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at eierne av de 4 øverste boligseksjonene, samt eier av seksjon nr. 17, samtykker.

15.2 Særlig om mulig innglassing og takoverbygg for balkonger

Eiere av seksjoner med balkong har hver for seg rett til å montere full innglassing av sin balkong, samt, for de balkonger som ikke har balkong rett over seg, bygge et takoverbygg for balkongen dersom offentlig regulering tillater dette.

Sameiet og andre seksjonseiere er forpliktet til å yte nødvendig medvirkning slik at utbyggingen kan gjennomføres, herunder ved å gi tillatelse til nødvendig tilkomst. De øvrige seksjonseiere er innforstått med at de verken hver for seg eller samlet kan nekte en slik utbygging. Den/de boligseksjonseier(e) som ønsker slik utbygging har selv risiko for at en utbygging lar seg gjennomføre i henhold til offentligrettslige regler og planer mv.

En eventuell utbygging skjer helt og holdent for disse boligseksjonseiernes risiko og ansvar, og sameiet og øvrige seksjonseiere skal holdes skadesløs som følge av eventuelle skader forårsaket av utbyggingen. Nevnte boligseksjonseierne plikter å minimere ulempene for andre seksjonseiere i byggetiden.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at rettighetshaverne etter første avsnitt i dette punkt samtykker.

15.3 Rett til senere utvikling og reseksjonering av arealer

Eier av snr.23, 24, 31, 32, 33, 34 og 35 har rett til å ta i bruk seksjonen til andre formål i fremtiden samt reseksjonere og opprette nye seksjoner dersom offentlig regulering tillater dette, samt til å foreta nødvendige ombyggingsarbeider i så henseende herunder etablere balkonger, endre vindusstørrelser og annet. For seksjon 35 kan dette også innebære å etablere markterrasse inntil 3 meter ut fra fasadevegg langs seksjonens yttervegg. Punkt 15.1 annet og tredje avsnitt gjelder tilsvarende.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at eierne av snr. 23, 24, 31, 32, 33, 34 og 35 samtykker.

15.4 Plikt til å hensynta sameiet og øvrige seksjonseiere

Rettighetshaverne etter punkt 15.1, 15.2 og 15.3 plikter ved utøvelse av utbyggingsrettighetene å ta tilbørlig hensyn til at bygningsmassen med tilhørende utendørsareal skal fremstå med et enhetlig og harmonisk preg.

* * *

Disse vedtekter med vedlegg er fastsatt i forbindelse med seksjonering av gnr. 14 bnr. 30 i Bærum kommune. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

Bærum, 07.09.2020

_____

Gamle Drammensvei 48 ANS

Vedlegg: Plan for fordeling av parkeringsplasser

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Elise Høiberg Lien
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: elise.hoiberg.lien@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260098 . Vår ref.: 2607-1-15 Dato: 28.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Gamle Drammensvei 46
Organisasjonsnr:	926000837
Seksjonseier:	Dahl, Trygve Eide
Medeier:	Dahl, Hege Eide
Leilighetsnummer:	15
Adresse:	Gamle Drammensvei 46 F, 1369 STABEKK
Seksjonsnummer:	15
Gnr.	14
Bnr.	30

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8708770.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

P-plassene følger seksjonen ved salg. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av p-plass.
Prosjekt fra Andenæs Eiendom og Sannland Eiendom. Startkapital ved salg fra utbygger. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år/pr. kvartal mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig/kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09 - 14 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208336193
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	1 321 701,00
Innfrielsesdato:	30.06.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 888,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varme	400,00	451,00 fra 01.05.2026
Lån/Renter	204,00	
Felleskostnader	3 877,00	
TV/bredbånd	407,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	364,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 532,-
Annen formue:	17 293,-
Gjeld:	32 360,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208336193
Restsaldo:	31 650,72
Kapitalkostnader:	423,86
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 31 650,72,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christine Kirkhorn pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no eller telefon: 22 86 58 73.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Christopher Schie, e-post: ch-schie@online.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46

Organisasjonsnummer: 926000837
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. april kl. 09:00 til 3. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Christopher Schie
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **733**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kathrine Holter og Ole Petter Hobbesland er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **702**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **733**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekkes av egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **733**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorar

Fremmet av: Ole Petter Hobbesland

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,-

Styrets innstilling
Agendapunktene 5 og 6 er da revidert med alternativt vedtak om styrehonorar etter forslag fra beboer Ole Petter Hobbesland.

Endringen er som følger:

Styrehonoraret er redusert fra kr 200 0000 til kr 75 000

Særskilt godtgjørelse er økt fra kr 150 000 til kr 275 000

Det er sentralt for styret at styreleder får godtgjørelse for det omfattende arbeid som er utført med å få utbedret kvaliteten på sameiets bygg og uteareal iht. gjeldende forskrifter og salgsoppgave. Dersom sameiet skulle leid inn ekstern prosjektledelse og kompetanse på veien mot utbedring og forliksavtale ville kostnaden for sameiet vært på et vesentlig høyere nivå og fellesutgiftene måtte vært økt tilsvarende.

Styret legger til grunn en positiv beslutning av reviderte vedtak.

Ekstraordinær godtgjørelse «finansieres» ved redusert styrehonorar og reduserte utgifter til juridisk bistand iht. budsjett. Godtgjørelsen representerer dermed ikke økning i fellesutgiftene utover dagens nivå.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **713**
Antall stemmer mot vedtaket: **20**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Særskilt godtgjørelse for styrets merarbeid ifm. rettstvist - Engangsutbetaling

Fremmet av: Ole Petter Hobbesland

Tvisten med utbygger, som har pågått over flere år, har medført et betydelig merarbeid for styret. Omfanget har representert et merarbeid som er langt mer enn det som kan forventes utført som ordinært styrearbeid. Arbeidet har vært utført både på dagtid og kveldstid, og forutsatt fleksibel bruk av arbeidstiden til styremedlemmene. Dersom styret skulle fakturert timene som har medgått, hadde kostnaden for sameiet vært svært høyt. Det vurderes som rimelig at noe av merarbeidet godtgjøres. Sameiets bygg og fellesarealer hadde ikke kommet i den kvalitetsmessig stand som som det har gjort og forliksavtale på tilsvarende nivå inngått, uten styreleders omfattende innsats, arbeid og kompetanse. Det henvises til årsrapporten der noe av arbeidet med befaringer, inngåelse av avtaler med fagkyndige, rapportgjennomganger, saksforberedelse til Tingretten med påfølgende forhandlinger mot en avtale, er redegjort for.

Det presiseres at slik godtgjørelse er i tråd med praksis for ekstraordinært styrearbeid, jf. sameiets forretningsfører OBOS.

Styrets innstilling
Styret imøteses en engangsgodtgjørelse for å kompensere noe av merarbeidet knyttet til sak mot utbygger på kr 275 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Særskilt godtgjørelse for styrets merarbeid ifm. rettstvist settes til kr 275 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **733**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Vedtektsendring

Forliks avtale ble inngått mellom Sameiet Gamle Drammensvei 46 og Andenæs ANS (utbygger) 4. mars 2025. Avtalen forutsetter endring av sameiets vedtekter. Forslag til vedtektsendringer gjenspeiler avtalen som ble inngått mellom partene.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene endres iht. forslag og innstilling
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **733**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Valg av styremedlemmer

Styreleder og styremedlemmer

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Christopher Schie (733 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christopher Schie

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Arne Henrik Frogh (682 stemmer)

Sissel Klepp (682 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Arne Henrik Frogh

Sissel Klepp

Møteleder: Christopher Schie /S/
Protokollvitne: Kathrine Holter /S/
Protokollvitne: Ole Petter Hobbesland /S/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2607
SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2607

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Særskilt godtgjørelse for styrets merarbeid ifm. rettstvist - Engangsutbetaling
7. Vedtektsendring
8. Valg av styremedlemmer

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christopher Schie

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kathrine Holter og Ole Petter Hobbesland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. Regnskap 2024 og revisjonsberetning.pdf
2. GDV_Årsrapport 2024 .pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Forslag fremmet av:
Ole Petter Hobbesland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,-

Styrets innstilling

Agendapunktene 5 og 6 er da revidert med alternativt vedtak om styrehonorar etter forslag fra beboer Ole Petter Hobbesland.

Endringen er som følger:

Styrehonoraret er redusert fra kr 200 0000 til kr 75 000

Særskilt godtgjørelse er økt fra kr 150 000 til kr 275 000

Det er sentralt for styret at styreleder får godtgjørelse for det omfattende arbeid som er utført med å få utbedret kvaliteten på sameiets bygg og uteareal iht. gjeldende forskrifter og salgsoppgave. Dersom sameiet skulle leid inn ekstern prosjektledelse og kompetanse på veien mot utbedring og forliksavtale ville kostnaden for sameiet vært på et vesentlig høyere nivå og fellesutgiftene måtte vært økt tilsvarende.

Styret legger til grunn en positiv beslutning av reviderte vedtak.

Ekstraordinær godtgjørelse «finansieres» ved redusert styrehonorar og reduserte utgifter til juridisk bistand iht. budsjett. Godtgjørelsen representerer dermed ikke økning i fellesutgiftene utover dagens nivå.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000,-

Sak 6

Særskilt godtgjørelse for styrets merarbeid ifm. rettstvist - Engangsutbetaling

Forslag fremmet av:
Ole Petter Hobbesland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tvisten med utbygger, som har pågått over flere år, har medført et betydelig merarbeid for styret. Omfanget har representert et merarbeid som er langt mer enn det som kan forventes utført som ordinært styrearbeid. Arbeidet har vært utført både på dagtid og kveldstid, og forutsatt fleksibel bruk av arbeidstiden til styremedlemmene. Dersom styret skulle fakturert timene som har medgått, hadde kostnaden for sameiet vært svært høyt. Det vurderes som rimelig at noe av merarbeidet godtgjøres. Sameiets bygg og fellesarealer hadde ikke kommet i den kvalitetsmessig stand som som det har gjort og forliksavtale på tilsvarende nivå inngått, uten styreleders omfattende innsats, arbeid og kompetanse. Det henvises til årsrapporten der noe av arbeidet med befaringer, inngåelse av avtaler med fagkyndige, rapportgjennomganger, saksforberedelse til Tingretten med påfølgende forhandlinger mot en avtale, er redegjort for.

Det presiseres at slik godtgjørelse er i tråd med praksis for ekstraordinært styrearbeid, jf. sameiets forretningsfører OBOS.

Styrets innstilling

Styret imøteses en engangsgodtgjørelse for å kompensere noe av merarbeidet knyttet til sak mot utbygger på kr 275 000,-

Forslag til vedtak

Særskilt godtgjørelse for styrets merarbeid ifm. rettstvist settes til kr 275 000,-

---

Sak 7

Vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forliks avtale ble inngått mellom Sameiet Gamle Drammensvei 46 og Andenæs ANS (utbygger) 4. mars 2025. Avtalen forutsetter endring av sameiets vedtekter. Forslag til vedtektsendringer gjenspeiler avtalen som ble inngått mellom partene.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres iht. forslag og innstilling

Vedlegg

3. GDV_Innstilling til endring av vedtektene.pdf

Sak 8

Valg av styremedlemmer

Styreleder og styremedlemmer

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christopher Schie

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Henrik Frogh
- Sissel Klepp

SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46
ORG.NR. 926 000 837, KUNDENR. 2607

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 718 610	1 613 676	1 613 676	2 071 000
Andre inntekter	3	360 634	271 214	0	185 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 079 244**	**1 884 890**	**1 613 676**	**2 256 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 625	-17 625	-17 625	-18 000
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	-125 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-8 882	-9 860	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-82 598	-78 550	-83 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-706 861	-645 560	-10 000	-1 010 000
Drift og vedlikehold	8	-307 467	-233 247	-306 000	-396 000
Forsikringer		-151 269	-103 681	-115 000	-173 000
Kommunale avgifter	9	-284 417	-262 381	-307 000	-323 000
Energi/fyring	10	-227 067	-429 285	-60 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-162 212	-149 503	-158 000	-185 000
Andre driftskostnader	11	-375 615	-395 367	-349 000	-398 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 449 013**	**-2 450 059**	**-1 540 625**	**-3 063 000**
DRIFTSRESULTAT		**-369 769**	**-565 169**	**73 051**	**-807 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 140	752	0	0
Finanskostnader	13	-57 754	-9 592	0	-214 295
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-56 614**	**-8 840**	**0**	**-214 295**
ÅRSRESULTAT		**-426 383**	**-574 009**	**73 051**	**-1 021 295**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-401 195		
Udekket tap		-426 383	-172 814		

Transaction 09222115557541476383 Signed CS, SK, TJ, AHF

SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46
ORG.NR. 926 000 837, KUNDENR. 2607

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	206
Forskuddsbetalte kostnader		43 879	41 015
Energiavregning	14	425 670	364 075
Driftskonto OBOS-banken		605 659	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	27
Sparekonto OBOS-banken		5 517	5 325
SUM OMLØPSMIDLER		**1 080 725**	**410 648**
SUM EIENDELER		**1 080 725**	**410 648**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-599 198	-172 814
SUM EGENKAPITAL		**-599 198**	**-172 814**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 461 377	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 461 377**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 044	19 336
Leverandørgjeld		192 895	274 138
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 450 000)			289 989
Påløpte renter		607	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**218 546**	**583 462**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 080 725**	**410 648**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 13.03.2025
Styret i Sameiet Gamle Drammensvei 46

Christopher Schie Sissel Klepp Tonny Johansen

Arne Henrik Frogh

Transaction 09222115557541476383 Signed CS, SK, TJ, AHF

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 522 101
TV/Internett	170 940
Lånekostnad	25 569
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 718 610**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tillegg kapital innkalling	360 634
SUM ANDRE INNTEKTER	**360 634**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	**-17 625**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 125 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 882.

Transaction 09222115557541476383 Signed CS, SK, TJ, AHF

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-419 678
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 546
Fabel Arkitekter AS	-40 550
Ingeniørfirma	-238 312
Opak AS	-5 775
SUM KONSULENTHONORAR	**-706 861**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-19 594
Drift/vedlikehold VVS	-14 664
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 575
Drift/vedlikehold heisanlegg	-62 915
Drift/vedlikehold brannsikring	-99 678
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-77 906
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 135
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-307 467**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-208 936
Renovasjonsavgift	-75 482
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-284 417**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-227 067
SUM ENERGI / FYRING	**-227 067**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-55 727
Vaktmestertjenester	-179 041
Renhold ved firmaer	-135 441
Andre fremmede tjenester	-601
Bank- og kortgebyr	-2 805
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-375 615**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 007
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	133
SUM FINANSINNTEKTER	**1 140**

Transaction 09222115557541476383 Signed CS, SK, TJ, AHF

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-39 042
Renter på leverandørgjeld	-804
Renter og provisjon på kassekreditt	-17 908
SUM FINANSKOSTNADER	**-57 754**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-201 324
SUM INNTEKTER	**-201 324**

KOSTNADER

Administrasjon	26 565
Strøm	463 422
Oppgjørskonto	137 008
SUM KOSTNADER	**626 994**

SUM ENERGIAVREGNING	**425 670**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

Transaction 09222115557541476383 Signed CS, SK, TJ, AHF

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2024	-1 500 000	
Nedbetalt i år	38 623	
		1 461 377
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**1 461 377**

Transaction 09222115557541476383 Signed CS, SK, TJ, AHF

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TE5SP-JOQCS-C4TV0-G8J1S-XIEOE-2B3UV

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christopher Schie	Gamle Drammensvei 46 F
Styremedlem	Arne Henrik Frogh	Gamle Drammensvei 46 F
Styremedlem	Sissel Klepp	Gamle Drammensvei 46 D
Styremedlem	Tonny Johansen	Vestliveien 6

Kontaktinformasjon

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Gamle Drammensvei 46
Sameiet består av 35 seksjoner.
Sameiet Gamle Drammensvei 46 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926000837, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:
14 30

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styret har i hovedsak arbeidet med forberedelse av sak mot utbygger. Styret har i 2024 protokollført ni (9) styremøter. Det ble i tillegg avholdt en rekke møter hvor saken mot utbygger ble behandlet..

Utallige timer tid har gått med til å inspisere feil og mangler, inngå avtaler og løpende bistå fagkyndige i deres arbeid mht. å avklare/utrede tilstand på bygg og fellesarealer, innhente priser for utbedring, samt ferdigstille sakspapirer for oversendelse til Tingretten. Styrets leder har under hele prosessen hatt løpende dialog med sameiets advokat.

Beboermøte ble avholdt 12. mars hvor styret informerte i saken mot utbygger.

Styret har også vært i dialog med kommunen knyttet til status på utearealer og fasade sett opp mot hva som er bygge meldt og angitt i prospekt.

Serviceavtaler for drift og vedlikehold av bygget er blitt kontinuerlig evaluert og fulgt opp.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ekstraordinære innbetalinger fra sameierne.

Driftskostnadene er vesentlig høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til advokatbistand og rapportutarbeidelse av fagkyndige.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Sameiet hadde pr. 31.12.2024 negativ arbeidskapital på kr -599 198, -.
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2025 i form av økte felleskostnader.

Styret inngikk i mars 2025 forliksavtale med utbygger, slik at tilsvarende ekstraordinære kostnader som sameiet ble påført i 2023 og 2024 forventes ikke etter inngått avtale i 2025.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2025".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune
I Bærum kommune øker vann- og avløpsavgiften med x%.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på x % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Gamle Drammensvei 46.

Langsiktig gjeld
Sameiet tok opp kr 1,5mill i lån for å betjene utgiftene i saken mot utbygger. Pr 31.12.2024 var sum langsiktig gjeld på kr 1 461 377. Styret har budsjettert for økte felleskostnader for å håndtere lånets avdrag og renter.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 27 % økning av felleskostnadene
fra 01.04.2024.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forslag til endring av vedtekter for Sameiet Gamle Drammensvei 46

Pkt 2.4 Bil- og sykkelparkering (første avsnitt)

Gjeldende tekst:
Hver boligseksjon har én bod hver lagt til seg som en tilleggsdel. I tillegg har hver boligseksjon, med unntak av seksjon 1, 2, 5 og 18, evigvarende eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass innenfor sameiets fellesareal som er avsatt til parkering, jf. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd, 2. punktum. Seksjon 1, 2 og 5 har derimot sammen med næringsseksjonene 34 og 35 parkeringsplasser inne som tilleggsdel.

Forslag til ny tekst:
Hver boligseksjon har én bod hver lagt til seg som en tilleggsdel. I tillegg har hver boligseksjon, med unntak av seksjon 1, 2, 5, 18, 23 og 29 evigvarende eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass innenfor sameiets fellesareal som er avsatt til parkering, jf. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd, 2. punktum. Seksjon 1, 2 og 5 har derimot sammen med næringsseksjonene 34 og 35 parkeringsplasser inne som tilleggsdel.

Pkt 3 Rettslig råderett (siste avsnitt)

Gjeldende tekst:
Det presiseres at eierne av utendørs parkeringsplasser som er seksjonert som tilleggsdel også kan benytte disse til avgiftsbelagt parkering. Det samme gjelder for øvrige parkeringsplasser som ikke tilhører boligseksjonene som tilleggsdeler.

Forslag til ny tekst:
Det presiseres at eierne av utendørs parkeringsplasser som er seksjonert som tilleggsdel også kan benytte disse til avgiftsbelagt parkering. Det samme gjelder for øvrige parkeringsplasser som ikke tilhører boligseksjonene som tilleggsdeler.

Boligseksjonene kan benytte parkeringsplassene vederlagsfritt etter kl 18:00 på hverdager, kl 15:00 på lørdager og hele dagen på søn- og helligdager.

Pkt. 5.2 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal (første avsnitt)

Gjeldende tekst:
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på

fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter forrige punkt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Forslag til ny tekst:
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner forsvarlig ved like. Unntak fra dette er ventilasjonsaggregat næring hvor næringsseksjonene har drift- og vedlikeholdsansvaret. Sameiet seksjonseiere har drifts- og vedlikeholdsansvaret for ventilasjonsanlegget i boder og garasje. Sameiets boligeiere har drift- og vedlikeholdsansvaret for ventilasjonsanlegget i egen bolig.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter forrige punkt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Pkt 6.1 Fordeling av felleskostnader (andre avsnitt)

Gjeldende tekst:
Det presiseres at drift, vedlikehold og oppgradering av alle ventilasjonssystemer, til boligene, næringsseksjoner og boder/garasje i kjelleretasjer inngår i felleskostnadene og fordeles mellom samtlige sameiere etter størrelsen på sameiebrøken.

Forslag til ny tekst:
Det presiseres at næringsseksjoner betaler drift, vedlikehold og oppgradering av ventilasjonsaggregat næring. Sameiets seksjonseiere betaler drift, vedlikehold og oppgradering av ventilasjonsanlegget for boder/garasje gjennom felleskostnadene som fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Sameiets boligeiere betaler drift, vedlikehold og utvikling av ventilasjonsanlegget i egen bolig.

Nytt pkt 6.3 Kostnader ved eierskifte

Ved eierskifte skal den nye eieren betale en avgift til sameiet på kroner 1 800,- for å dekke kostnader knyttet til oppdatering av skilt, postkasser og informasjonstavler. Avgiften skal betales innen fem dager etter at eierskiftet er registrert. Styret er ansvarlig for å sørge for at skilt, postkasser og informasjonstavler oppdateres innen rimelig tid etter at avgiften er mottatt.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.05.25
Selskapsnummer: 2607 **Selskapsnavn:** SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Christopher Schie

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kathrine Holter og Ole Petter Hobbesland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Særskilt godtgjørelse for styrets merarbeid ifm. rettstvist - Engangsutbetaling

Særskilt godtgjørelse for styrets merarbeid ifm. rettstvist settes til kr 275 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vedtektsendring

Vedtektene endres iht. forslag og innstilling

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av styremedlemmer

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Christopher Schie

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Arne Henrik Frogh

☐ Sissel Klepp

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 27.04.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	14	**Bnr**	30	**Fnr**	0	**Snr**	15
Adresse	Gamle Drammensvei 46 F, 1369 STABEKK						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1962/975	Næringsbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1971/113	Annet	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1971/685	Skilt	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1971/758	Skilt	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1972/3	Ventilasjonsanlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1974/787	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1986/1373	Bygningsmessig arbeid	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1991/1954	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1992/1116	Ventilasjonsanlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1994/2112	Bygningsmessig arbeid	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2005/6889	Gamle Drammensvei 48 - bruksendring	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2010/25349	Gamle Drammensvei 48 - forretning - treningsstudio	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2015/152673	Gamle Drammensvei 48 - akuttmottak for asylsøkere	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

2017/33624	Gamle Drammensvei 46 A-G - ombygging fra kontor til boligblokk	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2021/9316	Gamle Drammensvei 46 - utvidelse av næringslokaler	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester
Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler
1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller
1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Mad Oslo AS
Postboks 411 Sentrum
0103 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	17/33624 - 21/61803/ANSORE	26.03.2021

Adresse - Tiltak:	Gamle Drammensvei 46 A-G - ombygging fra kontor til boligblokk
Gnr/Bnr:	14/30
Tiltakshaver:	GAMLE DRAMMENSVEI 48 ANS
Ansvarlig søker:	Mad Oslo AS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE 3

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Brukstillatelsen gjelder for to næringslokaler (møbelforretning og massasje-/neglesalong) i 1. etasje slik tiltaket er beskrevet i endringstillatelse 6, i samsvar med rammetillatelsen av 20.06.2018 med evt. senere tillegg.

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Merknader fra Vann og avløp i vedlagte uttalelser må følges opp i den videre prosjektering og utførelse. Før igangsettingstillatelse (IG) kan gis vil bygningssjefen innhente uttalelse fra Vann og avløp for å avklare om det er OK å gi IG. Før brukstillatelse (MB) kan gis vil bygningssjefen innhente uttalelse fra Vann og avløp for å avklare om det er OK å gi MB. <u>Bygningssjefens kommentar til MB 1:</u> Vann- og avløp har i e-post 12.10.2020 bekreftet at rørleggeranmeldelse for innvendige arbeider er OK. Det som mangler er rørleggeranmeldelse for utvendige arbeider på private stikkledninger som er iht gjennomføringsplan utført av HAB Construction AS. Dette er ikke kritisk for brukstillatelse, men må være på plass før ferdigattest. Kopi av overtakelsesprotokoll for overtakelse av nyetablert vann og	Vilkår 1 i rammetillatelse	Se bygningssjefens kommentar

overvannsledning med tilhørende kummer i forbindelse med gjennomført prosjekt i Gamle Drammensvei 46, er innsendt. Manglende i protokollen skal være utbedret innen 18.10.2020. **Bygningssjefens kommentar til MB 3:** **Oppdatert overtakelsesprotokoll og korrespondanse på at mangler er utbedret er innsendt i saken, j.postID 21/52255. Rørleggeranmeldelse for stikkledninger forutsettes ivaretatt og endelig kvittert ut før ferdigattest gis.**		
Før boliger kan tas i bruk skal uteoppholdsareal være ferdigstilt, jf. reg.best. § 10.1. Bygningssjefens kommentar til MB 1: Det er bekreftet i brev fra søker 18.09.2020 og 13.10.2020 at uteoppholdsareal er ferdigstilt.	Vilkår 9 i rammetillatelse	OK, se bygningssjefens kommentar
Torg felt T må være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis, jf. reg.best. § 10.2. Bygningssjefens kommentar til MB 1: Det er bekreftet i brev fra søker 18.09.2020 og 13.10.2020 at torget er ferdigstilt.	Vilkår 10 i rammetillatelse	OK, se bygningssjefens kommentar
Ombygging av Gamle Drammensvei og Gamle Ringeriksvei langsmed planområdet med opparbeidelse av fortau og tilrettelegging for syklister. Bygningssjefens kommentar til MB 1: Fortau og trafikkøy, reetablert i Gml. Drammensvei vis a vis bygget, er overtatt av Viken Fylkeskommune i flg. protokoll for overtakelsesforretning av 08.10.2020.	Rekkefølge-bestemmelser i reguleringsplanen § 9.1	OK, se bygningssjefens kommentar

Det er i gjennomføringsplan versjonsnr. 20 datert 12.03.2021, jf. j.postID 21/53329, og e-post av 26.03.2021, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt for brukstillatelse og at sikkerhetsnivået er ivaretatt.

Gjenstående arbeider (identifisert ved midlertidig brukstillatelse 1)
Trapp for innsatsvei for brannvesenet er ikke ferdigstilt iht. godkjente tegninger. Midlertidig trapp som angrepsvei for brannvesenet er vurdert av Asker og Bærum Brann og Redning (ABBR). ABBR aksepterer den midlertidige løsningen som angrepsvei, som vist i notat datert 09.10.2020, inntil permanent løsning er etablert. Bygningssjefen finner med henvisning til dette og til bekreftelse av kontroll- og samsvarserklæringer i gjennomføringsplanen, å kunne gi midlertidig brukstillatelse nr. 2, for del av bygget. Permanent trapp i henhold til godkjente tegninger må være ferdigstilt innen ***04.12.2020****.*

Vertikale paneler i fasade som markert på tegning dokID 5134237 må være ferdigstilt innen ***08.12.2020****.*

Bekreftelse for at arbeidene er utført med nødvendige vedlegg må sendes kommunen innen fristen.

Disse ovenstående gjenstående arbeidene følges opp i forbindelse med midlertidig brukstillatelse 2 for boliger i 5. etasje og anses å ikke være til hinder for midlertidig brukstillatelse 3 for næringslokaler i 1. etasje.

Gjenstående arbeider fram mot ferdigattest må være utført innen **30.11.2022**. Søknad om ferdigattest med nødvendige vedlegg må sendes kommunen innen fristen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. 32 som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

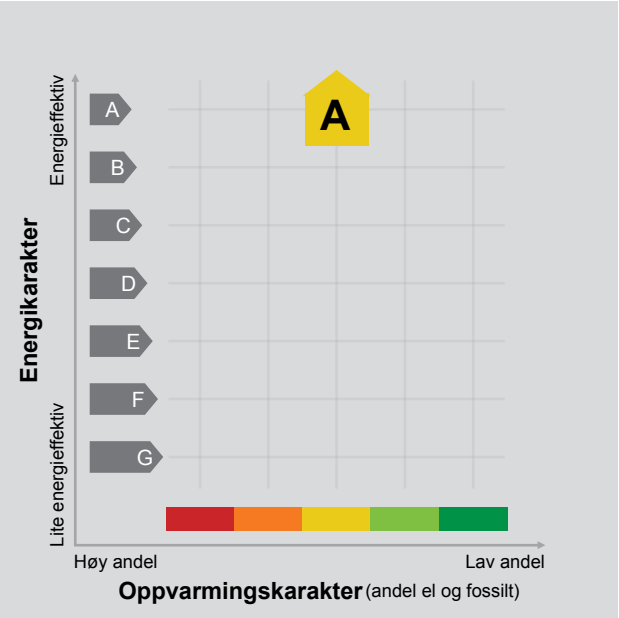
Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Ann-Kristin Tonning Hilden
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Drammensvei 46F
Postnummer	1369
Sted	STABEKK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6681786
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	40f6473e-a8e6-496e-9a49-13c9e34cb387
Dato	15.12.2023
Innmeldt av	Norconsult AS v/ SIMEN EDSJØ KALNÆS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gamle Drammensvei 46F
Postnummer: 1369
Sted: STABEKK
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0302
Dato: 15.12.2023 12:55:15
Energimerkenummer: 40f6473e-a8e6-496e-9a49-13c9e34cb387

Kommunenummer: 3024
Gårdsnummer: 14
Bruksnummer: 30
Seksjonsnummer: 15
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6681786

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	15 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	76 m²
Totalt BRA	76 m²
Oppvarmet luftvolum	191 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,87 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	72,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,90 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	18.08.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,69 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	160 %

Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,10
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,55
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,48
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,52
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,91
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	4,06
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	13.12.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	-SFP for boligdelen som helhet oppgitt ifm. vurdering mot energirammekrav er benyttet. -Temperaturvirkningsgrad varmegjenvinner for boligdelen som helhet oppgitt ifm. vurdering mot energirammekrav er benyttet. -SCOP (årsvarmefaktor) iht. side 43. i installatørhåndbok oversendt fra Asplan Viak 12.12.2023 er benyttet.

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Norconsult AS
Navn person	Simen Edsjø Kalnæs

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	21,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,2 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	90,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 254 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	69,22 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 519 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	69,22 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 254 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 254 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 254 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	56,5 %

Gamle Drammensvei 46F

Nabolaget Stabekk - vurdert av 94 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Lysaker skole (1-7 kl.) 218 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Stabekk skole (1-7 kl.) 500 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl.) 144 elever, 11 klasser	20 min 1.7 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	17 min 1.5 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	4 min 2.5 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Oslo International School 90 elever	4 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stabekk kino Linje 130, 130N, 145, 150, 213, 214	3 min 0.2 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	6 min 0.5 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	19 min 1.6 km
Furulund Linje 13	8 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 10.7 km

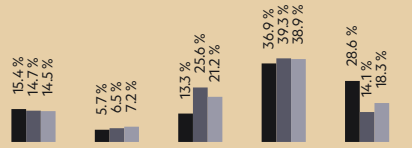
BARNEHAGER

Aktivitetsbarnehagen (1-5 år) 52 barn	8 min 0.6 km
Skogveien barnehage (1-6 år) 54 barn	10 min 0.8 km
Stabekk barnehage (1-5 år) 44 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stabekk	3 min
Kiwi Stabekk Stasjon	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stabekk	2 356	1 167
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Tennishall i Stabekk	9 min
Frem idrettsanlegg	11 min
EVO Stabekk	0 min
SATS Bekkestua	17 min

«Beste sted i Norge. Nære byen men fortsatt på landet.»

— Sitat fra en lokalkjent

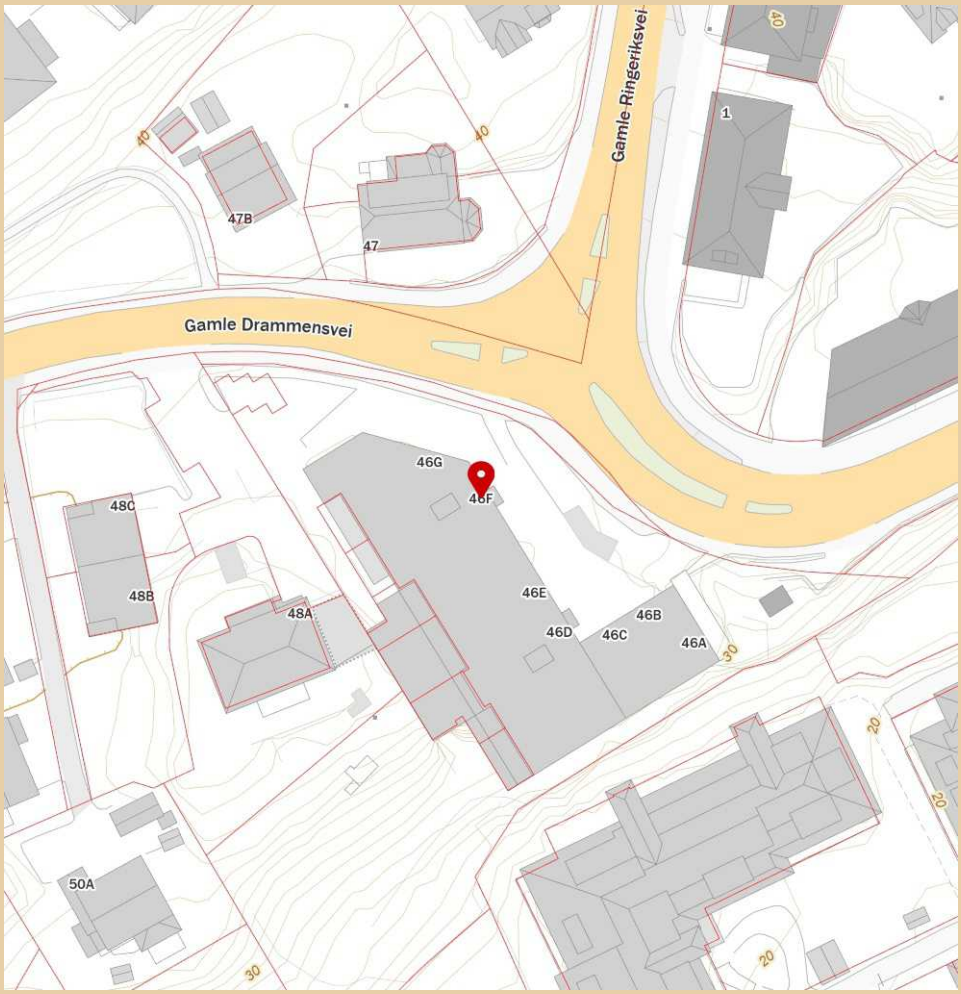
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Utskriftsdato: 27.04.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Gamle Drammensvei 46F, 1369 STABEKK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	135 407,21 kr
Renovasjon	93 673,20 kr
Vann	116 848,12 kr
Sum	**345 928,53 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fradrag akonto vann 2025	15%	-1879.5 m3	27.84	1/1	0 %	-52 328,09 kr	-52 328,08 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-1879.5 m3	32.44	1/1	0 %	-60 973,79 kr	-60 973,78 kr
Forbruk vann 2025	15%	2345 m3	27.84	1/1	0 %	65 288,32 kr	65 288,32 kr
Forbruk avløp 2025	15%	2345 m3	32.44	1/1	0 %	76 075,32 kr	76 075,32 kr
Forbruk vann 2025	25%	2345 m3	30.26	1/1	0 %	70 965,56 kr	70 965,56 kr
Forbruk avløp 2025	25%	2345 m3	35.26	1/1	0 %	82 690,56 kr	82 690,56 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag akonto vann 2025	25%	-1879.5 m3	30.26	1/1	0 %	-56 878,36 kr	-56 878,35 kr
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-1879.5 m3	35.26	1/1	0 %	-66 275,86 kr	-66 275,85 kr
5B - Blokk og fellesløsning nedgravde - std. frekv	25%	30 stk	3122.44	1/1	0 %	93 673,13 kr	23 418,30 kr
Målerleie 1"-2"	15%	1 stk	1019.83	1/1	0 %	1 019,83 kr	254,95 kr
Forskudd vann 2026	15%	4289 m3	30.61	1/1	0 %	131 299,16 kr	32 824,78 kr
Forskudd avløp 2026	15%	4289 m3	34.82	1/1	0 %	149 351,56 kr	37 337,90 kr
					Sum	**433 907,34 kr**	**152 399,63 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

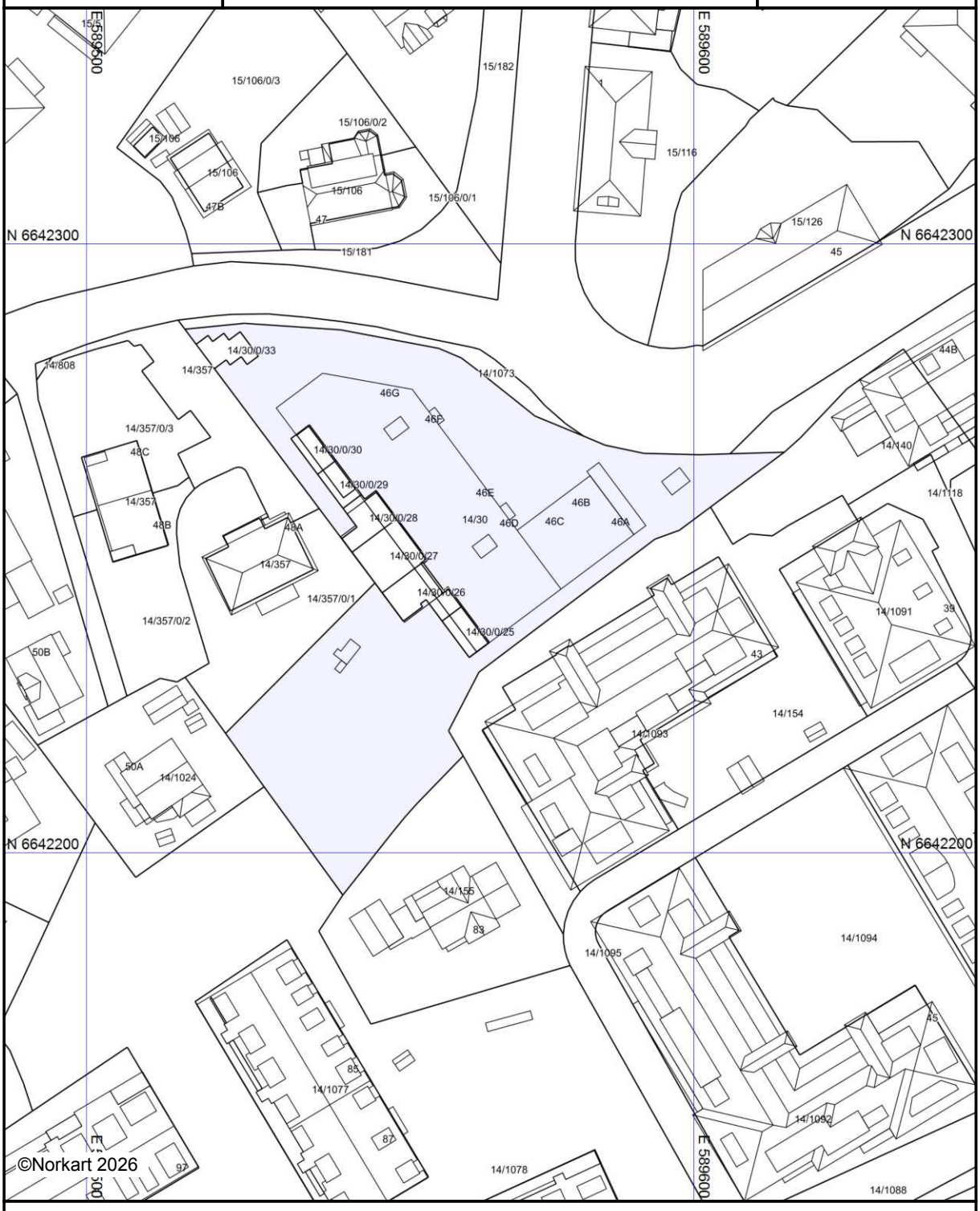
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 14/30/0/15
Adresse: Gamle Drammensvei 46F
Utskriftsdato: 27.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

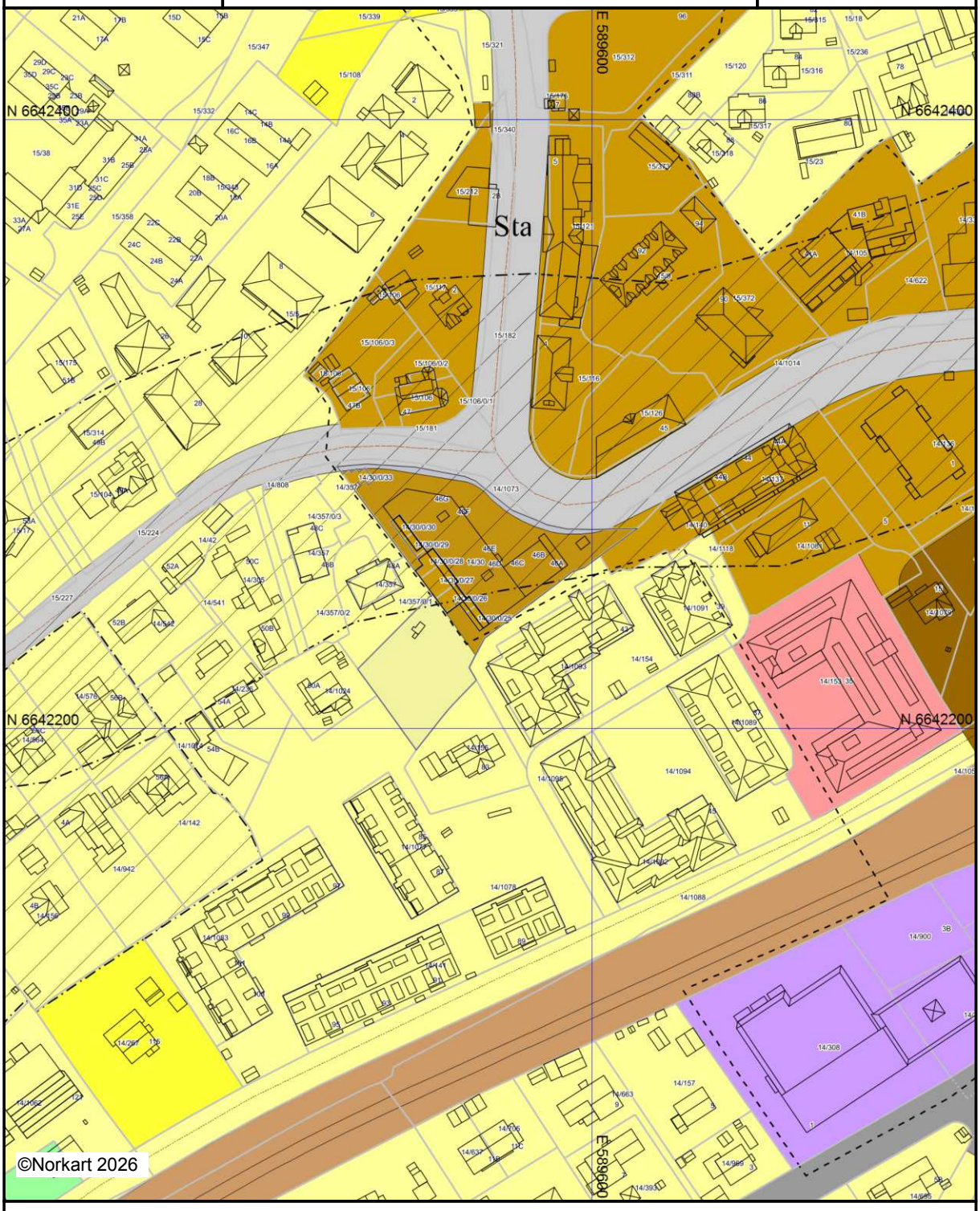
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/30/0/15
Adresse: Gamle Drammensvei 46F
Utskriftsdato: 27.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Utskriftsdato: 28.04.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse:	Gamle Drammensvei 46F, 1369 STABEKK								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Sameiet Gamle Drammensvei 46	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-14/30/0/15, Gamle Drammensvei 46F, 1369 STABEKK

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	13.04.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	22.04.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

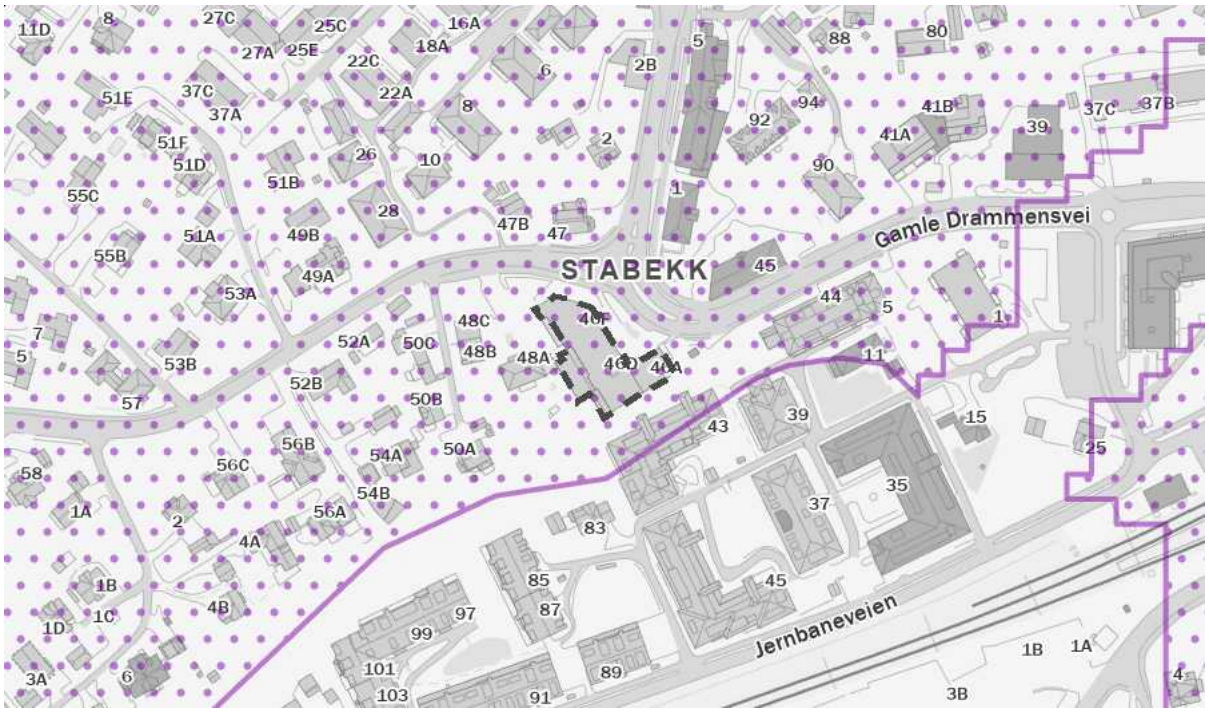
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	0.02 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	2.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4 km
Flomfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	0.02 km
Forurenset grunn	20.04.2026	Ikke funnet	0.11 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	25.04.2026	Ikke funnet	0.32 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.04.2026	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	7.7 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	0.66 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	13.04.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

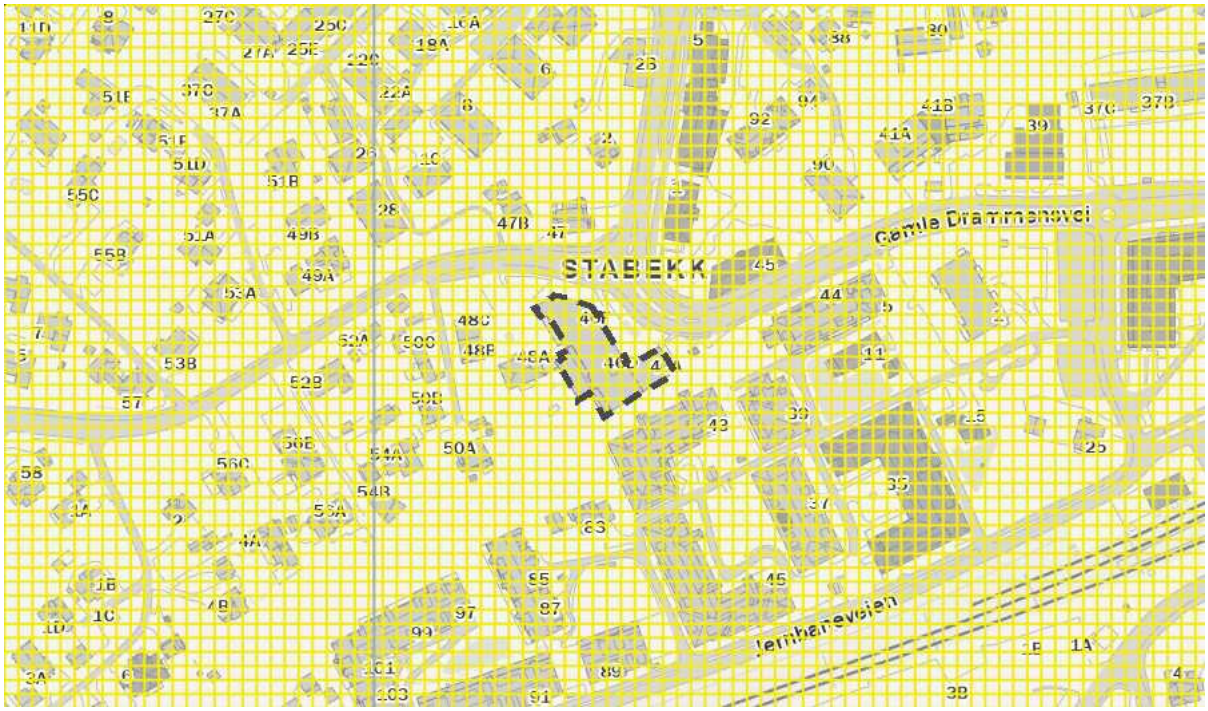
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	22.04.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

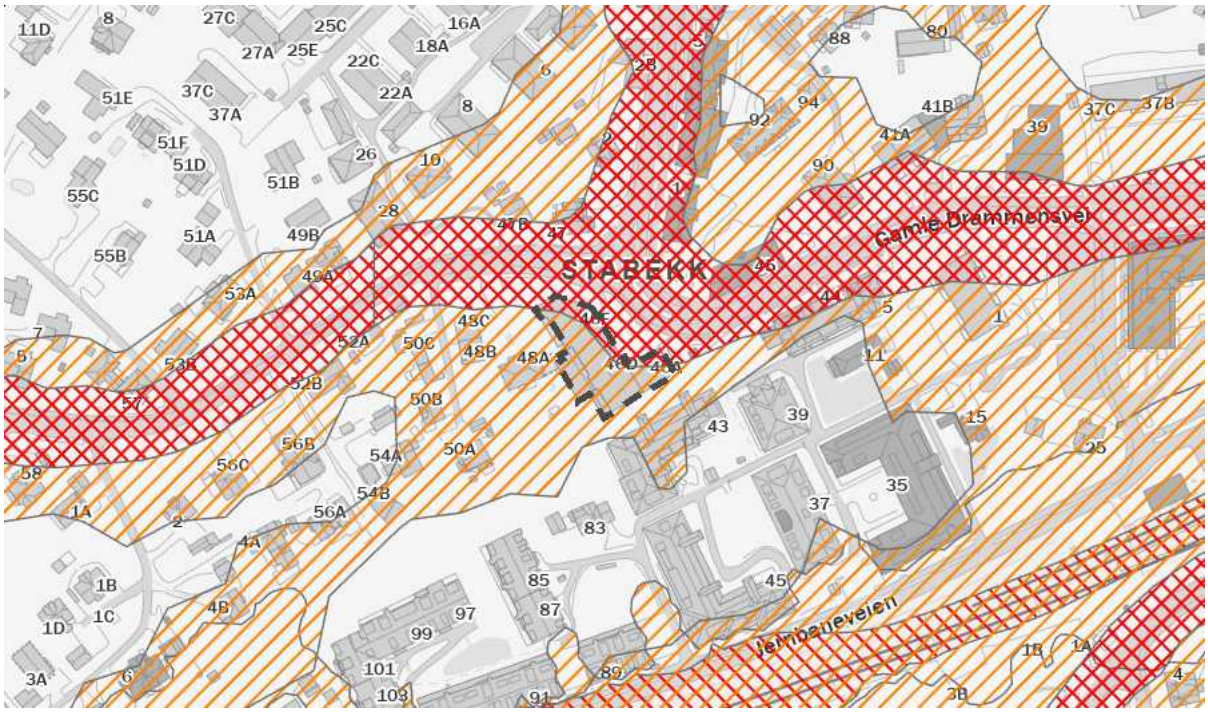
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

ambita

Vegstatuskart

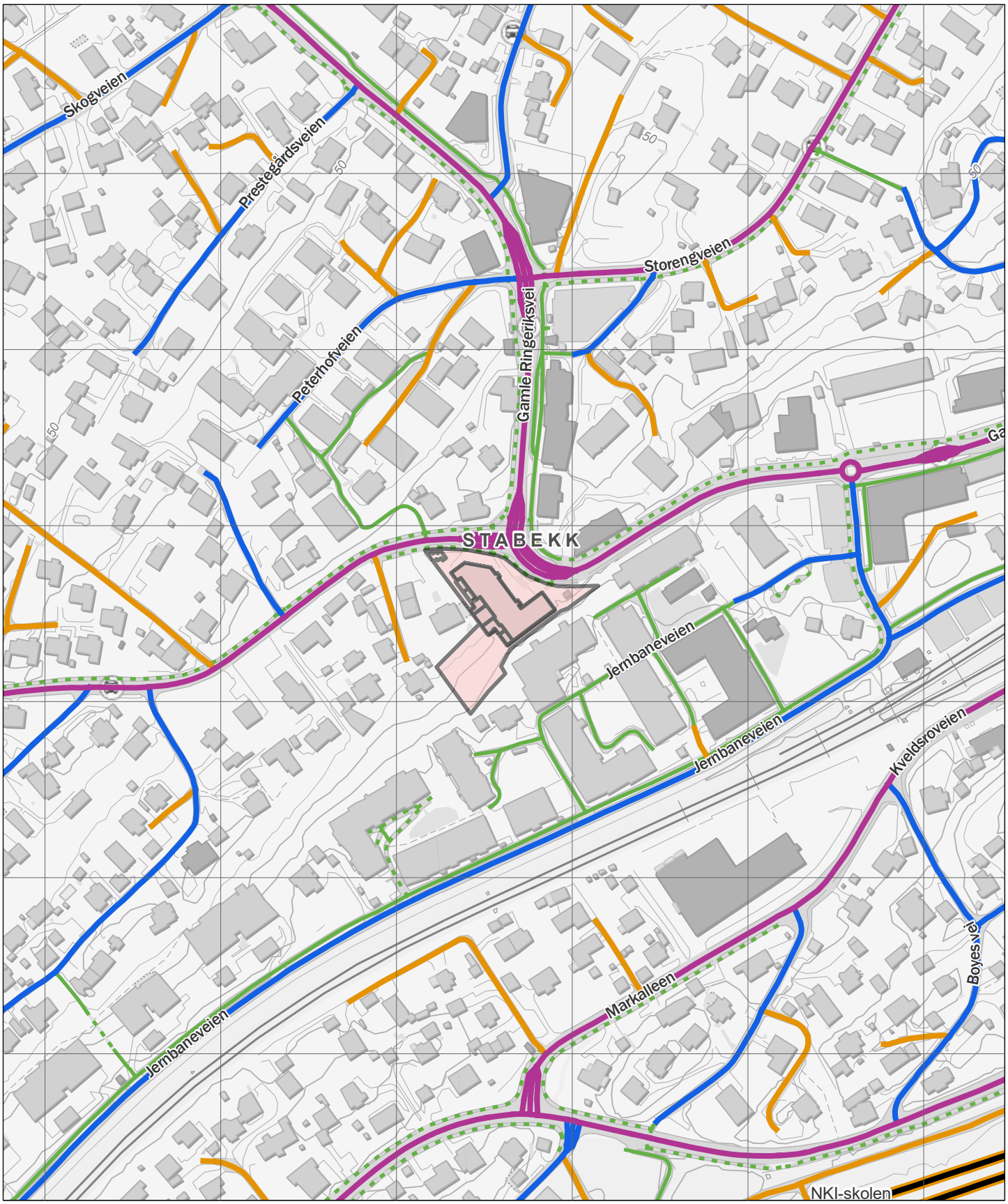
Kommune: Bærum

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 14/30/0/15

Adresse: Gamle Drammensvei 46F, 1369 STABEKK

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 27/04/2026



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

Mad Oslo AS
Postboks 411 Sentrum
0103 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	17/33624 - 21/191183/AEI	04.10.2021

Adresse - Tiltak:	Gamle Drammensvei 46 A-G - ombygging fra kontor til boligblokk
Gnr/Bnr:	14/30
Tiltakshaver:	GAMLE DRAMMENSVEI 48 ANS
Ansvarlig søker:	Mad Oslo AS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Brukstillatelsen gjelder for **næringslokaler i etg. 1U (for EVO),** slik tiltaket er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Søker har tidligere dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Merknader fra Vann og avløp i vedlagte uttalelser må følges opp i den videre prosjektering og utførelse. Før igangsettingstillatelse (IG) kan gis vil bygningssjefen innhente uttalelse fra Vann og avløp for å avklare om det er OK å gi IG. Før brukstillatelse (MB) kan gis vil bygningssjefen innhente uttalelse fra Vann og avløp for å avklare om det er OK å gi MB. <u>Bygningssjefens kommentar til MB 1:</u> Vann- og avløp har i e-post 12.10.2020 bekreftet at rørleggeranmeldelse for innvendige arbeider er OK. Det som mangler er rørleggeranmeldelse for utvendige arbeider på private stikkledninger som er iht gjennomføringsplan utført av HAB Construction AS. Dette er ikke kritisk for brukstillatelse, men må være på plass før ferdigattest. Kopi av overtakelsesprotokoll for overtakelse av nyetablert vann og overvannsledning med tilhørende kummer i forbindelse med gjennomført prosjekt i	Vilkår 1 i rammetillatelse	Se bygningssjefens kommentar

Gamle Drammensvei 46, er innsendt. Manglende i protokollen skal være utbedret innen 18.10.2020. Bygningssjefens kommentar til MB 3: Oppdatert overtakelsesprotokoll og korrespondanse på at mangler er utbedret er innsendt i saken, j.post 21/52255. Rørleggeranmeldelse for stikkledninger forutsettes ivaretatt og endelig kvittert ut før ferdigattest gis.		
Før boliger kan tas i bruk skal uteoppholdsareal være ferdigstilt, jf. reg.best. § 10.1. Bygningssjefens kommentar til MB 1: Det er bekreftet i brev fra søker 18.09.2020 og 13.10.2020 at uteoppholdsareal er ferdigstilt.	Vilkår 9 i rammetillatelse	OK, se bygningssjefens kommentar
Torg felt T må være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis, jf. reg.best. § 10.2. Bygningssjefens kommentar til MB 1: Det er bekreftet i brev fra søker 18.09.2020 og 13.10.2020 at torget er ferdigstilt.	Vilkår 10 i rammetillatelse	OK, se bygningssjefens kommentar
Ombygging av Gamle Drammensvei og Gamle Ringeriksvei langsmed planområdet med opparbeidelse av fortau og tilrettelegging for syklister. Bygningssjefens kommentar til MB 1: Fortau og trafikkøy, reetablert i Gml. Drammensvei vis a vis bygget, er overtatt av Viken Fylkeskommune i flg. protokoll for overtakelsesforretning av 08.10.2020.	Rekkefølge-bestemmelser i reguleringsplanen § 9.1	OK, se bygningssjefens kommentar

Det er i gjennomføringsplan versjon nr. 28 og søkers e-post av 03.10.2021 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt for brukstillatelse.

Gjenstående arbeider fram mot ferdigattest må være utført innen **30.11.2022**. Søknad om ferdigattest med nødvendige vedlegg må sendes kommunen innen fristen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. 32 som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Utskriftsdato: 27.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Gamle Drammensvei 46F, 1369 STABEKK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 206 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 2 396 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 2 531 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #11 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

	Delareal 1 049 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 143 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013019 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2013019)
Navn	GAMLE DRAMMENSVEI 48 A OG B
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.04.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/13959/2013019.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 627 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** A
	Delareal 818 m^2 **Formål** Torg **Feltnavn** T
	Delareal 1 034 m^2 **RPHensynsonenavn** H570 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø
	Delareal 12 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** oF2

Id	2021006 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2021006)
Navn	STABEKK SENTRUM GATER OG BYROM
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.05.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/24833/7339790.pdf
Delarealer	**Delareal** 283 m^2 **Bestemmelsesområde** Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Delareal 131 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** oF1
	Delareal 131 m^2 **RPHensynsonenavn** H570_1 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013019 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2013019)

Navn	GAMLE DRAMMENSVEI 48 A OG B
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.04.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/13959/2013019.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 542 m^2 **Formål** Parkeringshus/-anlegg

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 14, Bruksnr 30, Seksjonsnr 15	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Gamle Drammensvei 46 F, gatenr 1101	**Grunnkrets:**	905	Stabekk 05
(fra bruksenhet)	1369 Stabekk	**Valgkrets:**	2	Lysaker og Stabekk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060101	Høvik
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	06.10.2020	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	21/877
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	3 279,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/14/30	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/14/30/0/1	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/2	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/3	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/4	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/5	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/6	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/7	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/8	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/9	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/10	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/11	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/12	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/13	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/14	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/15	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/16	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/17	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/18	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/19	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/20	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/21	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/22	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/23	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/24	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/25	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/26	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/27	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/28	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/29	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/30	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/31	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/32	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/33	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/34	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/35	0,0

Seksjonering	Forretning:	01.10.2020	Avgiver	3201/14/30	-308,4
	Matrikkelført:	01.10.2020	Berørt	3201/14/357	0,0
			Etablert/Endret	3201/14/30/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3201/14/30/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3201/14/30/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3201/14/30/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3201/14/30/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3201/14/30/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3201/14/30/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3201/14/30/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3201/14/30/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3201/14/30/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3201/14/30/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3201/14/30/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3201/14/30/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3201/14/30/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3201/14/30/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3201/14/30/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3201/14/30/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3201/14/30/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3201/14/30/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3201/14/30/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3201/14/30/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3201/14/30/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3201/14/30/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3201/14/30/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3201/14/30/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3201/14/30/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3201/14/30/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3201/14/30/0/35	0,0
			Mottaker	3201/14/30/0/25	30,8
			Mottaker	3201/14/30/0/26	63,9
			Mottaker	3201/14/30/0/27	77,2
			Mottaker	3201/14/30/0/28	47,6
			Mottaker	3201/14/30/0/29	26,5
			Mottaker	3201/14/30/0/30	27,7
			Mottaker	3201/14/30/0/33	34,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Drammensvei 46 F	H0302	Bolig	76,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	168,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	5 918,0	Igangset.till.:	26.06.1969
Energikilde:	Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:	604,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	6 522,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	29.11.1972
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	28
Bygningsnr:	6681786			Antall etasjer:	7

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H03	6		716,0		716,0		778,0		778,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

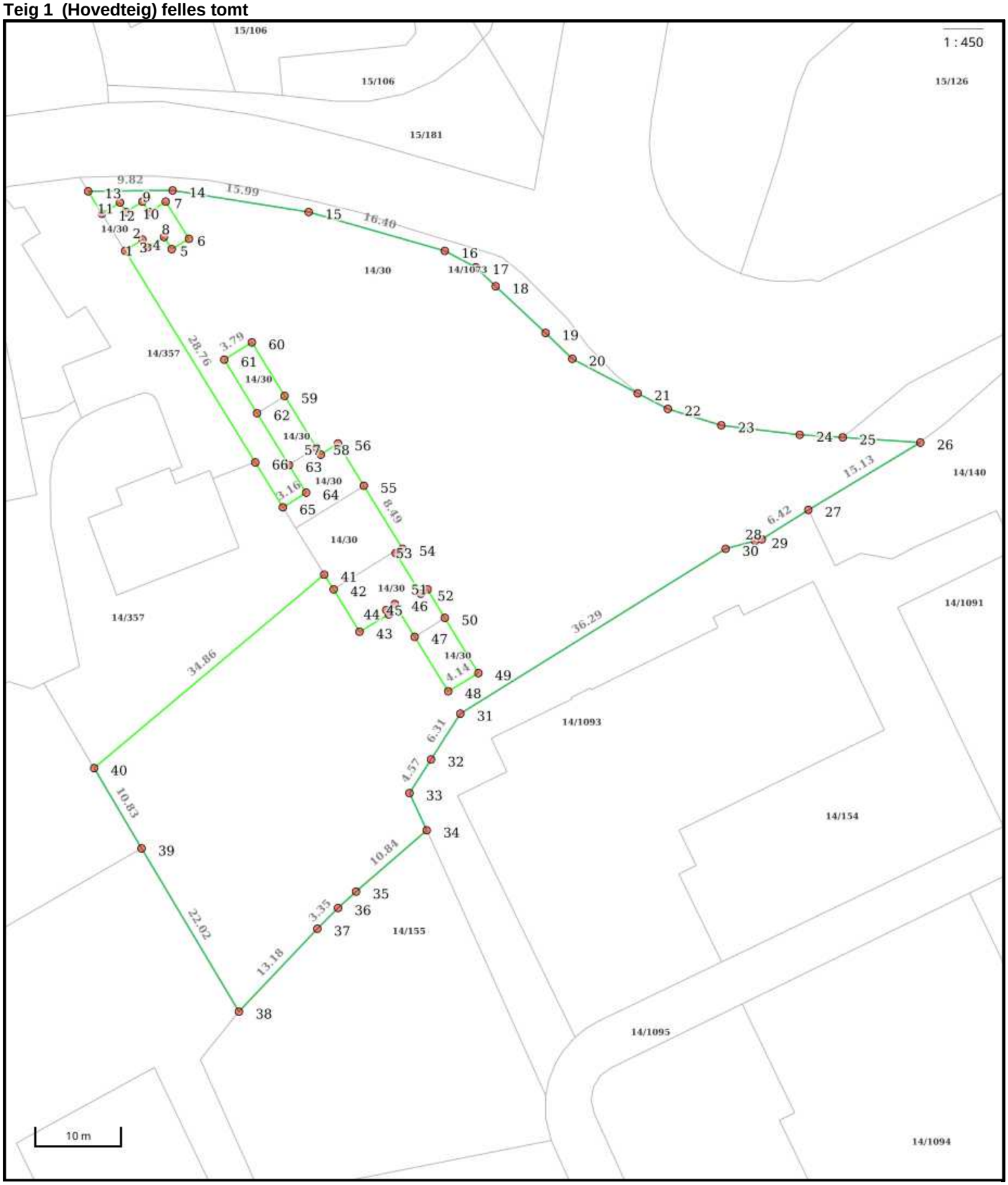
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 3 279,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 279,55	589 521,00	2,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 281,00	589 522,95	1,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 280,15	589 523,58	2,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 281,52	589 525,42	1,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 280,23	589 526,39	2,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 281,60	589 528,24	5,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 285,61	589 525,25	2,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 284,24	589 523,40	1,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 285,37	589 522,56	2,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 642 284,00	589 520,72	1,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 642 285,01	589 519,96	2,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 642 283,55	589 518,00	3,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 642 286,03	589 516,14	9,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 642 287,00	589 525,91	15,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 642 285,92	589 541,86	16,40m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 642 282,88	589 557,98	4,05m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 642 281,29	589 561,70	3,16m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 642 279,38	589 564,22	7,92m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 642 274,46	589 570,43	4,30m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 642 271,77	589 573,79	8,67m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 642 268,47	589 581,81	3,86m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 642 266,97	589 585,37	6,51m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 642 265,63	589 591,74	9,14m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 642 265,41	589 600,88	5,05m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 642 265,56	589 605,93	8,94m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 642 265,82	589 614,87	15,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 642 256,81	589 602,72	6,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 642 252,98	589 597,57	0,75m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 642 252,73	589 596,86	3,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 642 251,54	589 593,57	36,29m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 642 229,69	589 564,59	6,31m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 642 224,09	589 561,68	4,57m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 642 220,04	589 559,57	4,77m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 642 215,92	589 561,98	10,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 642 208,14	589 554,43	2,92m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 642 205,97	589 552,48	3,35m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 642 203,38	589 550,35	13,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 642 193,05	589 542,16	22,02m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 642 210,84	589 529,19	10,83m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 642 219,62	589 522,85	34,86m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
41	6 642 244,33	589 547,44	2,01m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
42	6 642 242,71	589 548,63	5,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 642 238,05	589 552,11	3,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 642 240,44	589 555,30	0,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 642 240,91	589 554,95	1,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 642 241,60	589 555,87	4,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 642 238,07	589 558,51	7,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 642 232,11	589 562,97	4,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 642 234,59	589 566,28	7,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
50	6 642 240,55	589 561,82	3,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
51	6 642 243,69	589 559,48	0,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
52	6 642 243,15	589 558,76	5,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
53	6 642 247,57	589 555,45	0,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
54	6 642 248,12	589 556,18	8,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
55	6 642 254,92	589 551,09	5,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
56	6 642 259,53	589 547,64	2,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

57	6 642 258,13	589 545,77	0,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
58	6 642 258,86	589 545,22	6,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
59	6 642 264,46	589 541,03	7,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
60	6 642 270,32	589 536,65	3,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
61	6 642 268,05	589 533,61	7,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
62	6 642 262,19	589 538,00	6,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
63	6 642 256,59	589 542,19	3,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
64	6 642 253,51	589 544,50	3,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
65	6 642 251,61	589 541,97	6,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
66	6 642 256,55	589 538,27	28,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskriftsdato: 27.04.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Gamle Drammensvei 46F, 1369 STABEKK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
44376444	22207	10.02.2026	Årsavlesning - målt	4690	10.02.2026
08538133	0	10.02.2026	Årsavlesning - målt	4690	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 14/30		
Utskriftsdato	27.04.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

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

Utskriftsdato: 27.04.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Gamle Drammensvei 46F, 1369 STABEKK								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

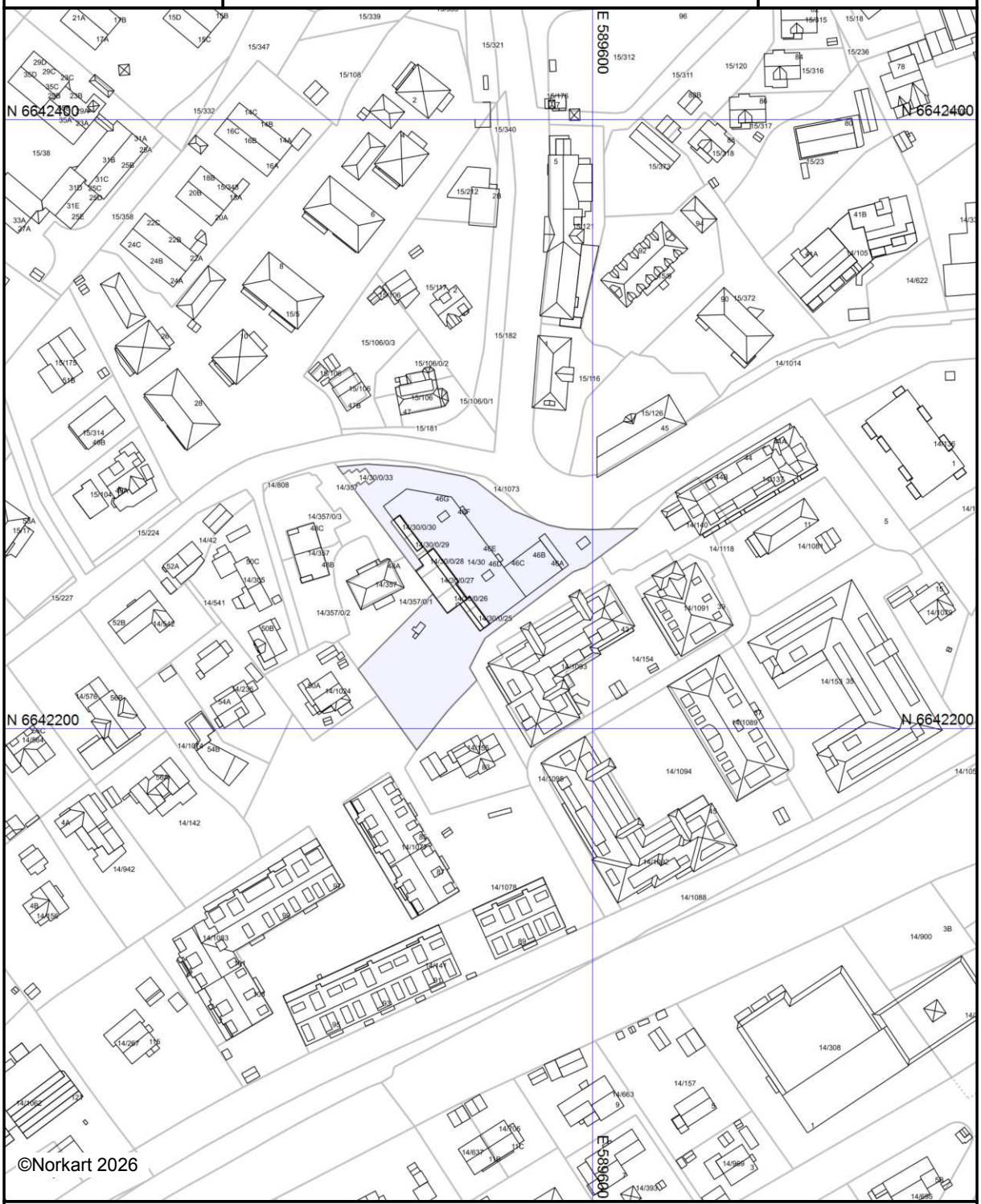
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 14/30/0/15
Adresse: Gamle Drammensvei 46F
Utskriftsdato: 27.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

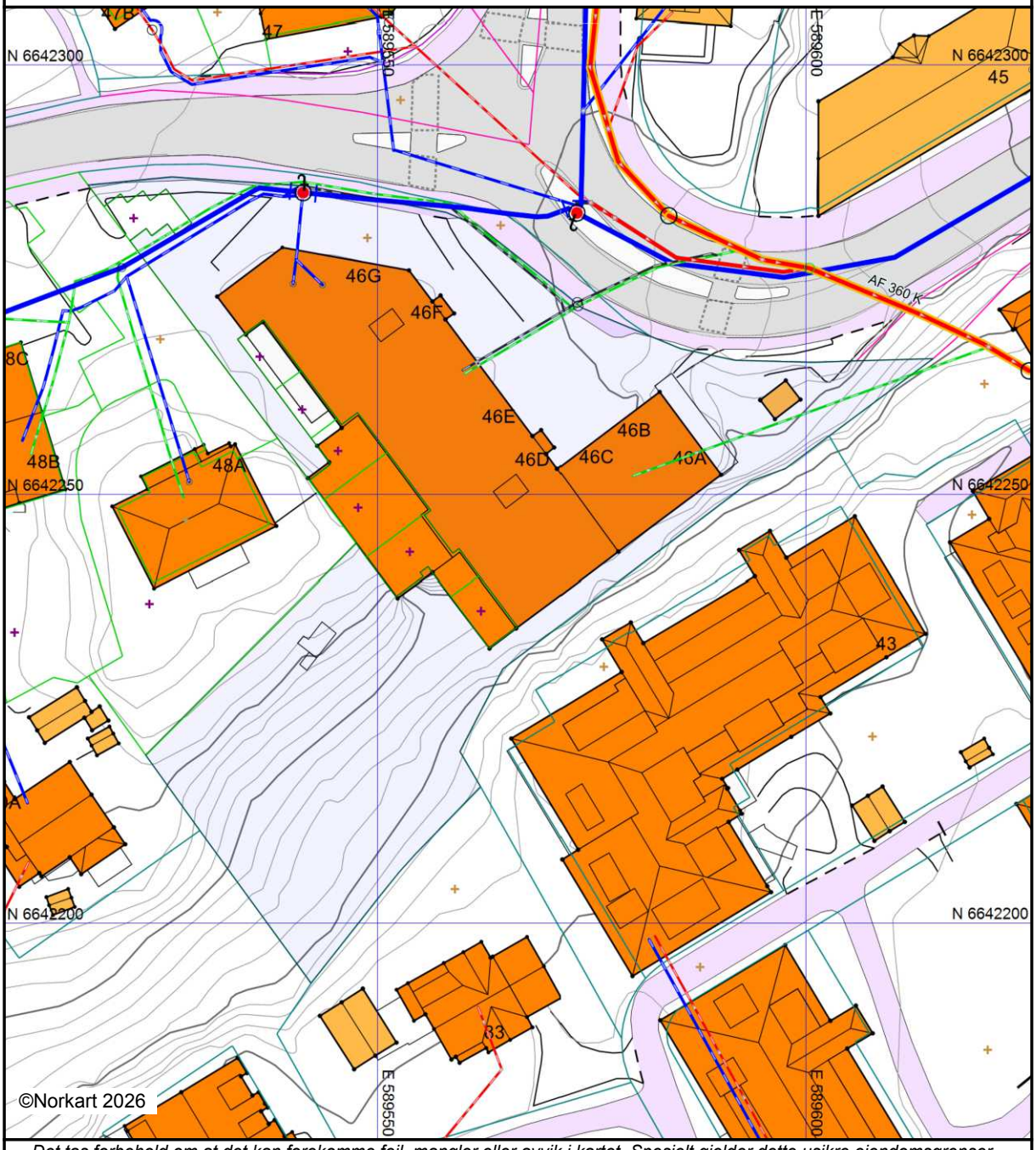
Eiendom: 14/30/0/15
Adresse: Gamle Drammensvei 46F
Dato: 27.04.2026
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

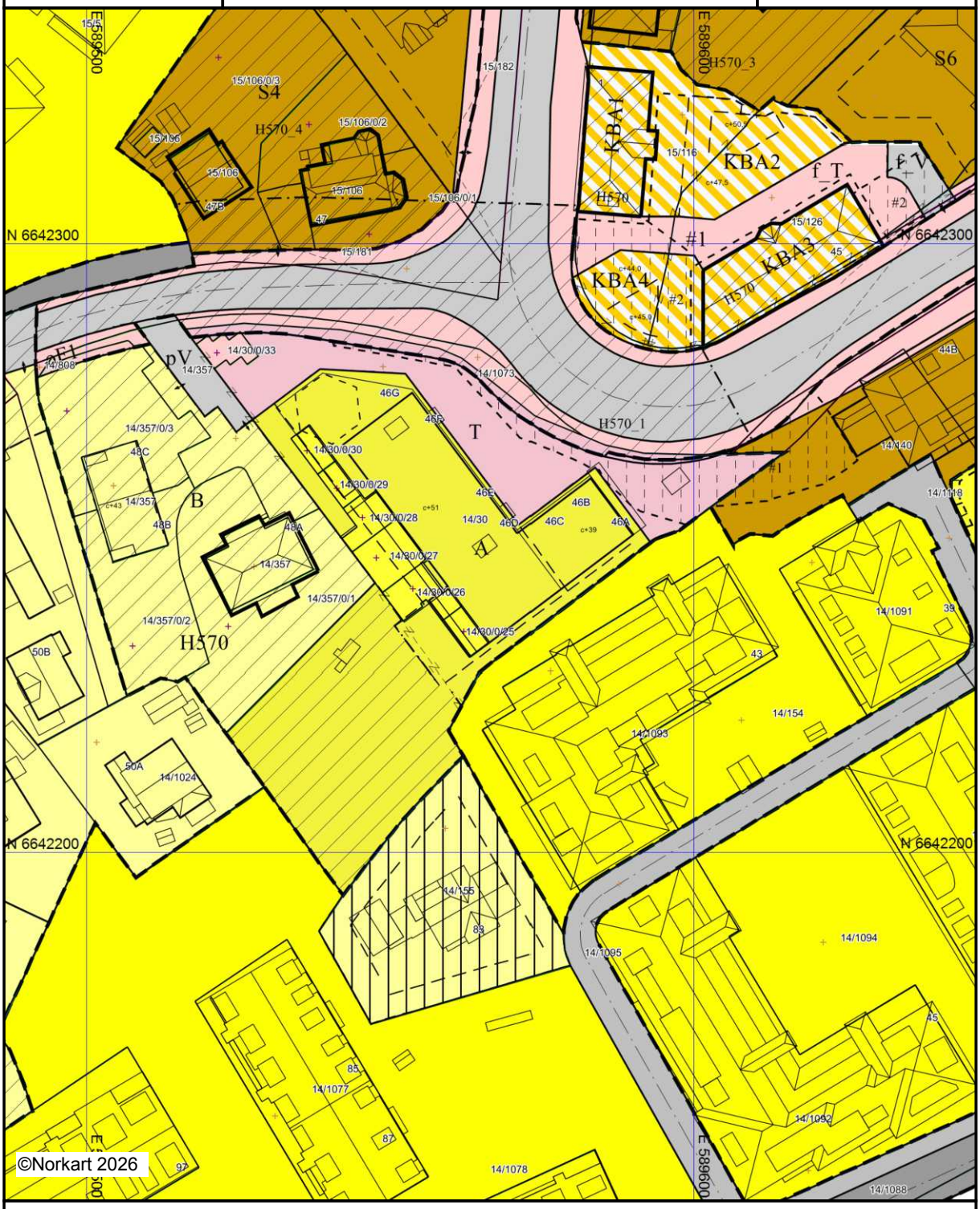
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 14/30/0/15
Adresse: Gamle Drammensvei 46F
Dato: 27.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Parkbelte i industristrøk
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Sentrumsformål
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Parkeringshus eller -anlegg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anle

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gamle Drammensvei 46F, 1369 Stabekk
Gnr. 14, Bnr. 30, Snr. 15, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
159260098

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jørgen Ek

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 948 53 504

E-post: jorgen.ek@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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