PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

GAMLE DRAMMENSVEI 40

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

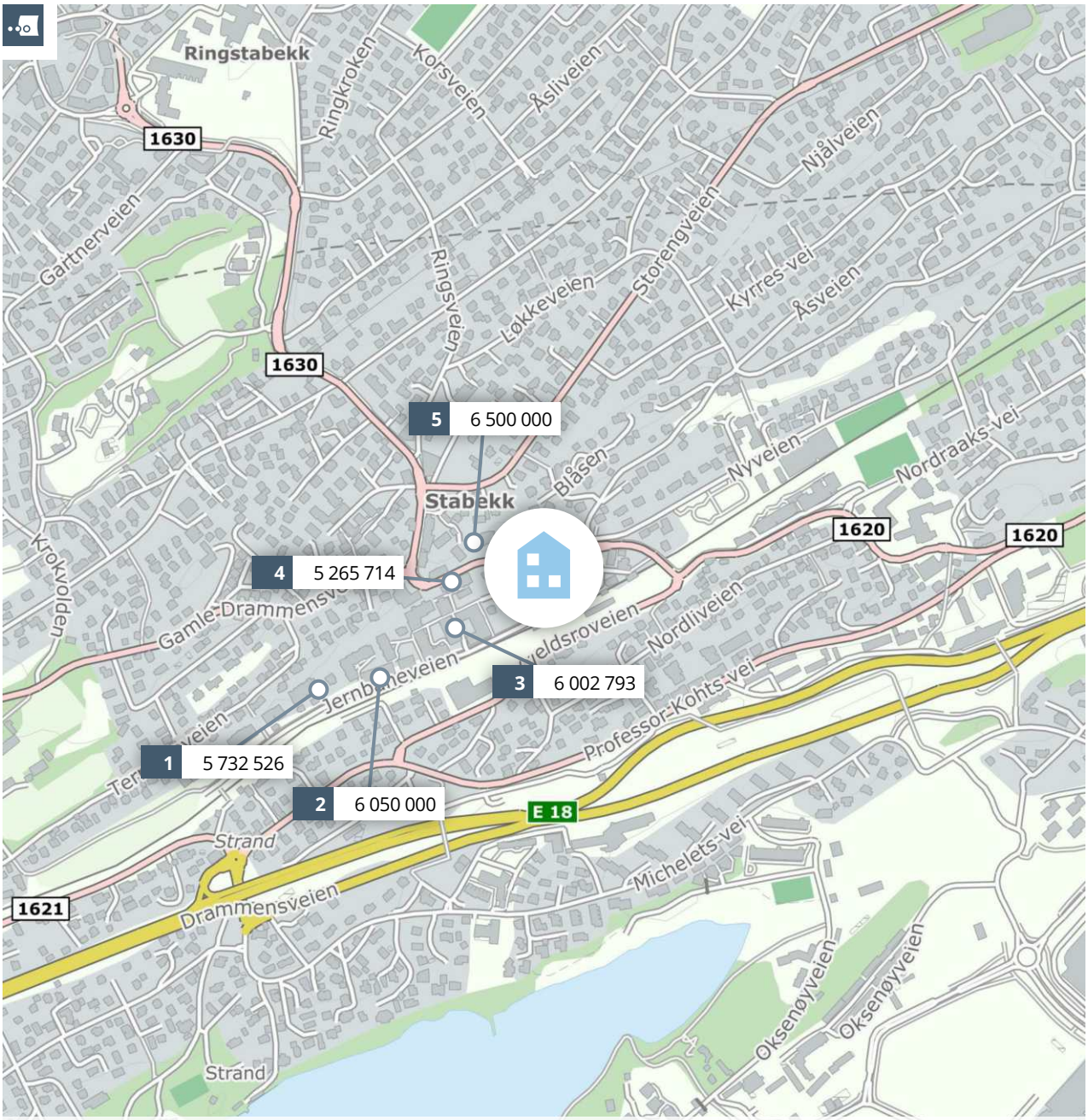
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører -

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GAMLE DRAMMENSVEI 40

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 23.04.2025

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: Chris Skoug Ødegaard.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 14 BNR 376 FNR 0 SNR 52 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Stabekk 05

Verdivurdert til

7 200 000

-	7 200 000	93 506
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1991

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

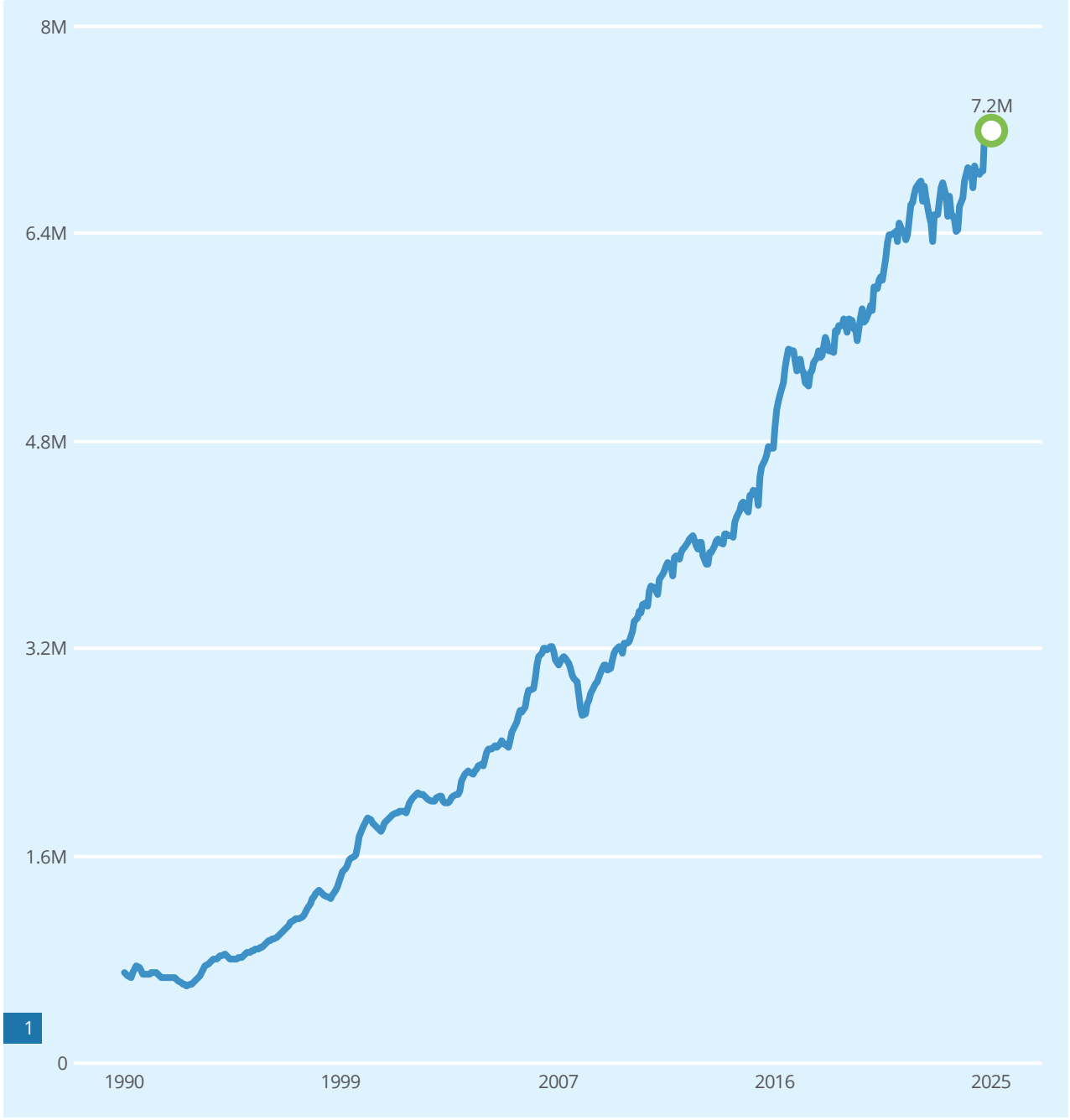
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jernbaneveien 121 62 m²	1991	2. etg	1 sov	23.03.2025	5 350 000	**5 650 000**	82 526	5 732 526	**92 460**
2	Jernbaneveien 93 74 m²	1993	4. etg	2 sov	20.08.2024	6 250 000	**6 050 000**	0	6 050 000	**81 757**
3	Jernbaneveien 37 85 m²	1995	5. etg	2 sov	07.11.2023	6 250 000	**6 000 000**	2 793	6 002 793	**70 621**
4	Gamle Drammensvei 44 B 57 m²	1998	2. etg	1 sov	28.03.2025	4 950 000	**5 220 000**	45 714	5 265 714	**92 381**
5	Gamle Drammensvei 41 A 73 m²	2011	1. etg	1 sov	07.03.2025	6 690 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**89 041**

Leilighet i enden i øverste etasje. Meget sentral beliggenhet med heis og ekstra stor parkeringsplass. Nymalte overflater, og to bad. Store vindusflater som gir godt med lys inn i leiligheten.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



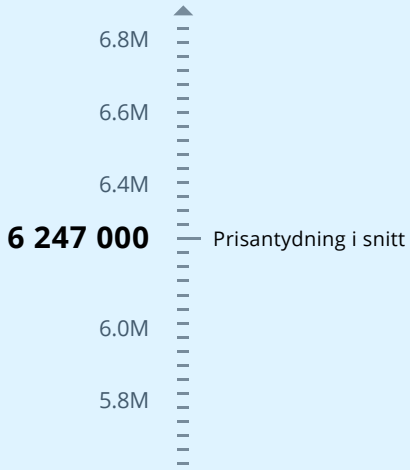
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.06.1991		13.06.1991	-	895 000	-	895 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i Stabekk 05 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

14
dager

Leiligheter solgt i Stabekk 05 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

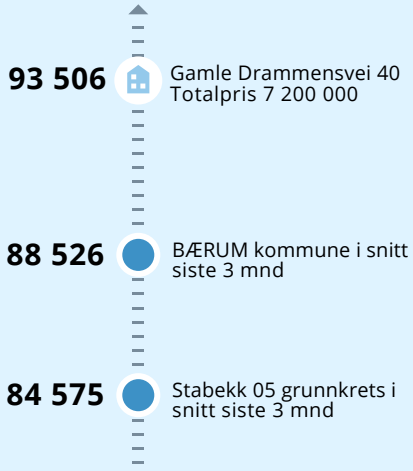


Solgt i snitt i løpet av

19
dager

for 3.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Gamle Drammensvei 40 , 1369 STABEKK

BÆRUM kommune

gnr. 14, bnr. 376, snr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 08.07.2025 **Rapportdato:** 24.07.2025 **Oppdragsnr.:** 10836-1405 **Referansenummer:** IK8081

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørn Aarvik **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik

Byggmester/takstmann, MNT Bjørn Aarvik. # Veletablert firma som ble startet for 40 år siden. Medlem AV NITO.

18 første årene ble firmaet drevet som et rent bygg- og tømremesterfirma. # Utdannet som takstmann i 1991, og medlem av Norges Takst. # Medlem av NITO.

Jobbet som takstmann, i 33 år, og har følgende godkjenninger. # Verditaksering og tilstandsrapporter av alle typer leiligheter, boliger og fritidsboliger.

#Verditaksering og tilstandsrapporter på næringseiendommer. I tillegg utfører jeg: # Ferdigbefaringer/overtakelser av nye leiligheter, rekkehus og eneboliger

Reklamasjoner i forbindelse med eierskiftesaker ved kjøp/salg. # Byggrådgivning samt prosjekt- og byggeledelse. # Fagkyndig meddommer i Borgating Lamannsrett.



Rapportansvarlig

Bjørn Aarvik

takstmann@bjornaarvik.no

900 51 191

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

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

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

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

God- og mindre god tilstand på leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

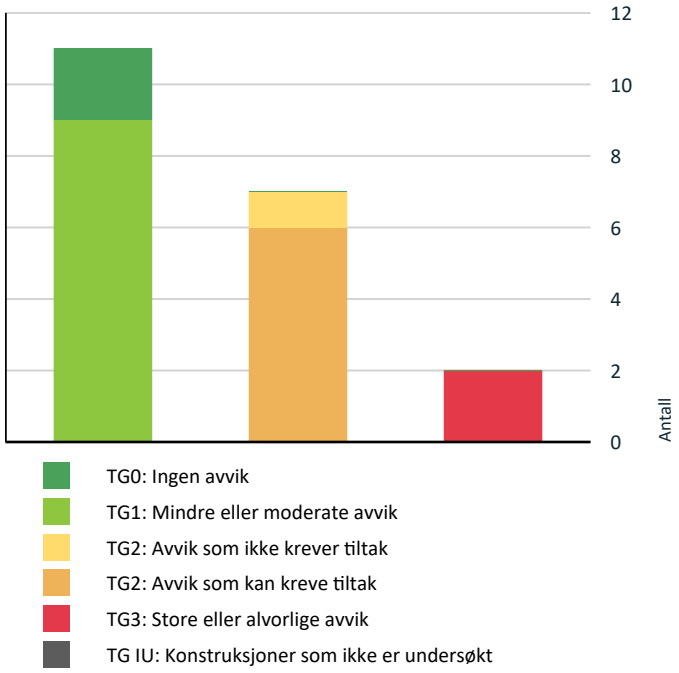
Boligbygg med flere boenheter

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

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

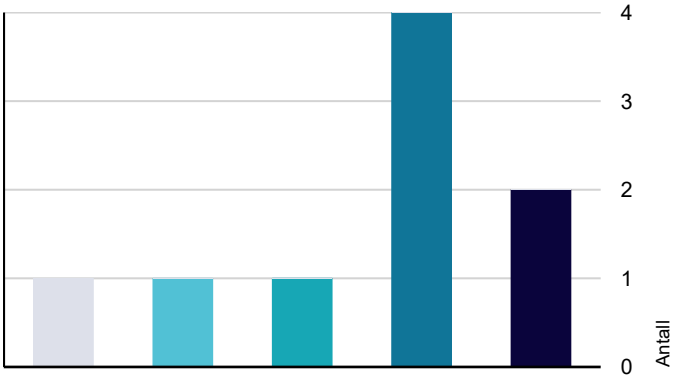
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Heftelseanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Grunnforhold er ikke kontrollert. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet iht. NS-3940:2023, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Standard
God/ mindre god standard.

Vedlikehold
Godt/ mindre godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Sameiet består av 53 bolig - og næringsseksjoner. 4.etasjes boligblokk samt garasjekjeller. Støpt betong i fundament og bærende konstruksjoner. Teglforblendet fasader. Utfyllende yttervegger i bindingsverk, panelt/ platekledd. Flat takkonstruksjon. Isolerglassvinduer. Brann- og lydklassifisert entredør. Elektrisk oppvarming. Balkong. Dørtelefon. Felles mekanisk ventilasjon. Felles varmt vann. Heis til alle etasjer. Dette er en generell bygningsbeskrivelse. Det settes derfor ingen tilstandsgrad. Se ellers spesifikasjon på tilstand av leiligheten under de enkelte poster i tilstandsrapporten.

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer og balkongdør/ skyvedør fra byggeår, Det er sameiet som som normalt bytter vinduer og dører, dekker kostnaden forbundet med dette.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduer og balkongdører har passert mer enn 50 % av forventet brukstid. TG 2 grunnet alder. På sikt må det påregnes utskifting av vinduer. Dette er normalt sameiets ansvar å få planlagt og gjennomført.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong, 23 m2 med betongheller.

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

Rekkverkshøyden målt til ca 1,05 m. Dagens krav er 1,20 m når avstand til bakkeplan er over 10 m.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Ingen tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater - 2

Gulv: Tre-stav eikeparkett. Fliser. Vegger: Malte flater. Himling: Malte himlingsflater. Ny parkett på ett soverom.

TG 2 Overflater

Gulv: Tre-stav eikeparkett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Skader på parkett på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Foreta lokale utbedringer/ slipe gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt armert betongdekke.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Hvite profilerte dører.

TG 1 Garderobe

Hvit laminat skapinnredning med profilerte fronter. Skyvedørsgarderobe med slette fronter og innredning.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Gulvmontert klosett. Dusj direkte på gulvet. Termostat dusjbatteri. Servant. Ett-greps kran.

Tilstandsrapport

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

Selv om vaskerommet er gitt en TG 3 fordi det er bygget før TEK 1997, er det funksjonelt og i god stand, og uten at det er registrert tegn fukt i konstruksjonen.

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Da det ikke var fysisk mulig å bore hull i tilliggende konstruksjoner, er det foretatt kontrollsøk med fuktmåler på vegger i våtsonen. Målinger OK.

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Badekar. Gulvmontert klosett. Servant med laminat underskap. Ett-greps kran.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Da det ikke var fysisk mulig å bore hull i tilliggende konstruksjoner, er det foretatt kontrollsøk med fuktmåler på vegger i våtsonen. Målinger OK.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Hvit laminat skapinnredning med malte profilerte fronter. Nedfelt kum. Ett-greps kran. . Fliser over benk. Ventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøkken er av eldre dato har behov for modernisering, men fungere greit slik det fremstår i dag. Tg 2 grunnet alder. Ikke kjøl/ frys eller oppvaskmaskin.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avløpsrørene og sluk er av eldre dato / fra byggeår. Tilstandsgrad 2 er valgt fordi rørene har en antatt gjenstående brukstid på mindre enn 50 % av forventet levetid. Det betyr at strakstiltak ikke er vurdert å være umiddelbart påkrevet, men at rørene må holdes under jevnlig kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På sikt må det påregnes utbedring av soilrør grunnet alder på rør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Felles avtrekksventilasjon. (Testet avtrekk med papir.)

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer med vippebrytere.

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.
   0 Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales å foreta en el. kontroll av boligen av en el.takstmann/ aut. installatør.

Generell kommentar

Norge er det en av oppgavene til Det lokale eltilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller innstalleringer el-bil lader. Takstmannen ikke er fagmann på elektriske anlegg. Tilstandsgraden som er satt, gjelder ikke som en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, men gjelder kun enkle observasjoner takstmannen har notert på befaringen. Det anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget av el. takstmann/ aut. el. installatør. Kostnadsestimatet gjelder kostnaden det er å få gjort en tilstandsrapport av en aut. installatør eller el. takstmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslange i kjøkkenbenk. Røykvarsler.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapport

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

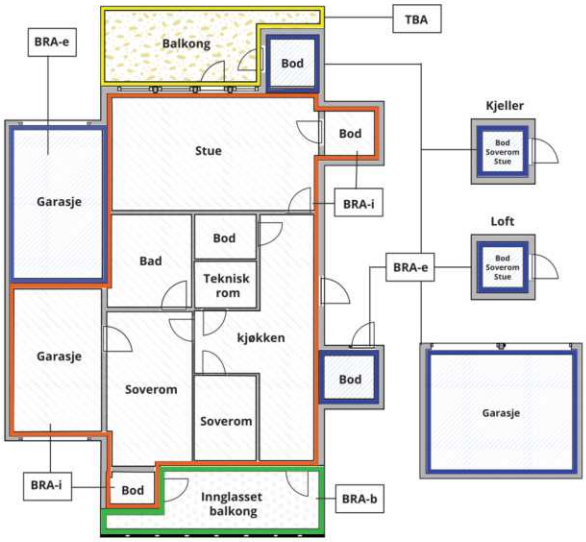
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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)**
4. Etasje	71	6		77	23
SUM	**71**	**6**			**23**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken	Bod, Bod 2	

Kommentar

Arealer er kontrollmålt med lasermåler. Takhøyde i gang/ entre: +- 2.40 m. Takhøyde i stue: +- 2.40 m. Balkong: 23 m2. Kjellerbod nr 1: 3 m2. Kjellerbod nr 2: 3 m2. Garasjeplass i felles garasjeanlegg: 18 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Malt veggflater. Lagt ny parkett på ett soverom. Lagt ny membran på balkong.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	71	0

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik
Landerokollen 13
0672 OSLO

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2025	Bjørn Aarvik	Takstingeniør
	Børre Sollie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	14	376		52	4013.3 m²	Kartverket. Se eiendom.no	Eiet

Adresse
Gamle Drammensvei 40

Hjemmelshaver
Sollie, Stein

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Stabekksenteret	71 / 5749	PHM Forvaltning	975667308

Felles formue
Kr. 25 060 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 5 738 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i veletablert boligområde på Stabekk, bebygget med blokker og villabebyggelse. Gode adkomstforhold. Topp- og endeleilighet med nordvendt balkong. Utsikt mot gateplan/nærområdet. Egen garasjeplass i felles garasjeanlegg. Ellers parkering i off. gate og på parkeringsplass ved Kiwi. Skoler, butikker og off. kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning.

Regulering

Bygget er regulert til bolig og næring.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles bygningsforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	10.07.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	10.07.2025	Dødsbo. Det foreligger derfor ingen egenerklæring.	Finnes ikke		Nei
Rekvirent	08.07.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	10.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.07.2025		Gjennomgått		Nei
Megler	10.07.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.07.2025		Finnes ikke		Nei
Årsberetning/regnskap	10.07.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	23.01.1992		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IK8081

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



Garasjeplass.



Bad 1. Tg 3.



Kontroll av sluk bad 1.



Kontroll av avtrekk.



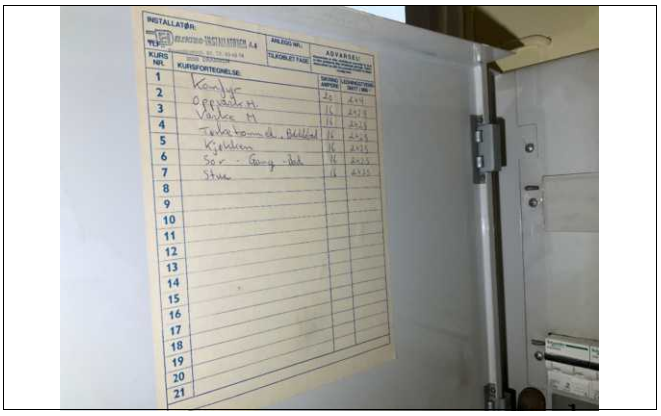
Bad 2. Tg 3.



Kontroll av avtrekk.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse sikringsskap.



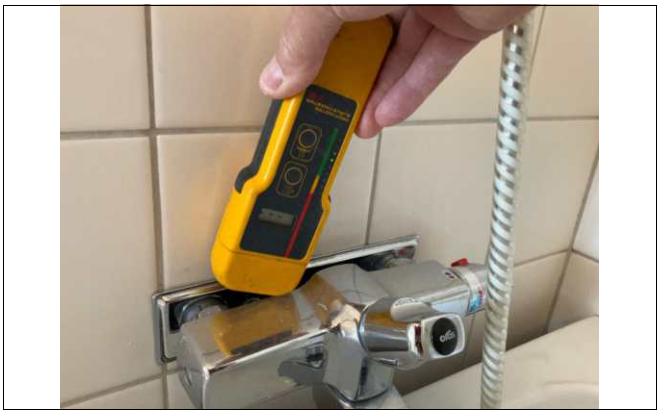
Kontrollsøk med fuktmåler i dusjsonen bad 1.



Kontrollsøk med fuktmåler i dusjsonen bad 1.



Kontrollsøk med fuktmåler i dusjsonen bad 2.



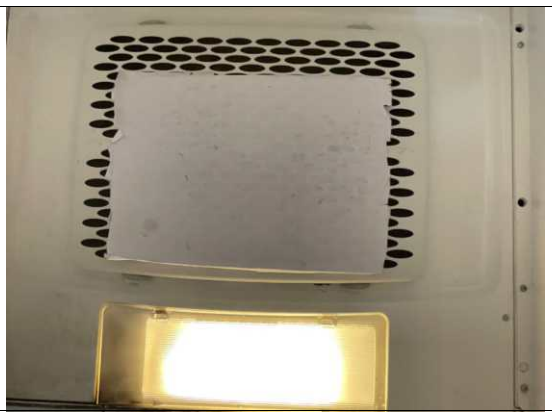
Kontrollsøk med fuktmåler i dusjsonen bad 2.



Terrasse med elektrisk terrassemarkise.



Nyere entredør.



Kontroll av avtrekk på ventilator.



Røropplegg i kjøkkenbank samt brannslange.



Kontroll av planet på gulv med laser.



Skader på parkett på kjøkken.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250333

Selger 1 navn
Børre Sollie

Gateadresse
Gamle Drammensvei 40

Poststed	Postnr
STABEKK	1369

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Stein Sollie

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250333

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

En leilighet i etasjen under har hatt vannlekkasje i taket. Sameiet har lett etter feil i lang tid. Uten å få oppklaring har de lagt ny membran under steinhellene på selgende leilighets terrasse. Da det ikke hjalp, pigget de opp betonggulvet under parketten i det store soverommet, og tettet et rør under betongen. Deretter murte de igjen hullet og la ny parkett. Sameiets styre bør kontaktes om man ønsker noe mer info om saken. Hele leilighetens malte tak og veggflater ble malt i mars 2025.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250333

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Børre Sollie	19c18620f458fe79694f0d bf979cb4ab015ec14a	17.07.2025 15:05:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250333

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

Gamle Drammensvei 40

Nabolaget Stabekk - vurdert av 91 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Lysaker skole (1-7 kl.) 222 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Stabekk skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Jar skole (1-7 kl.) 539 elever, 23 klasser	23 min 1.9 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	20 min 1.6 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 535 elever, 38 klasser	5 min 2.7 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km
Oslo International School 90 elever	5 min 2.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stabekk stasjon Linje 145, 150, 213, 214	0 min 0 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	3 min 0.2 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	21 min 1.7 km
Furulund Linje 13	7 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 10.4 km

BARNEHAGER

Aktivitetsbarnehagen (1-5 år) 53 barn	10 min 0.8 km
Skogveien barnehage (1-5 år) 57 barn	13 min 1.1 km
Tøffe barnehage (0-5 år) 53 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stabekk Stasjon	0 min
Kiwi Stabekk	6 min

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 2025

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	20 min
Stabekk Apotek	1 min
Bekkestua Vinmonopol	20 min

SPORT

Tennishall i Stabekk	6 min
Frem idrettsanlegg	7 min
EVO Stabekk	3 min
SATS Bekkestua	20 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

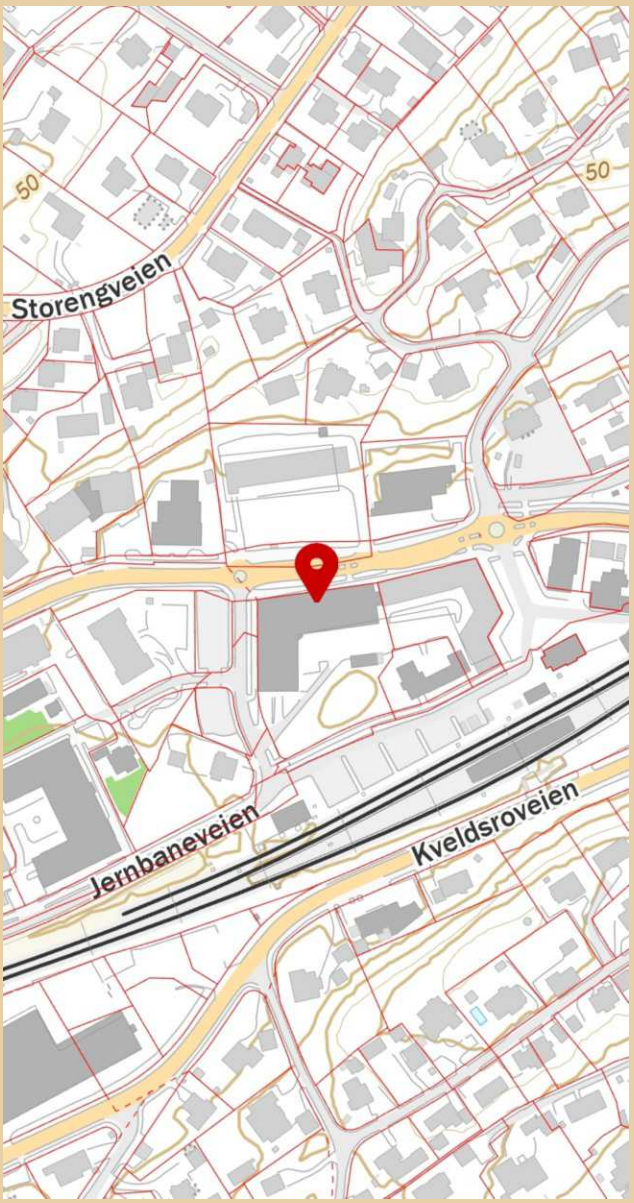
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

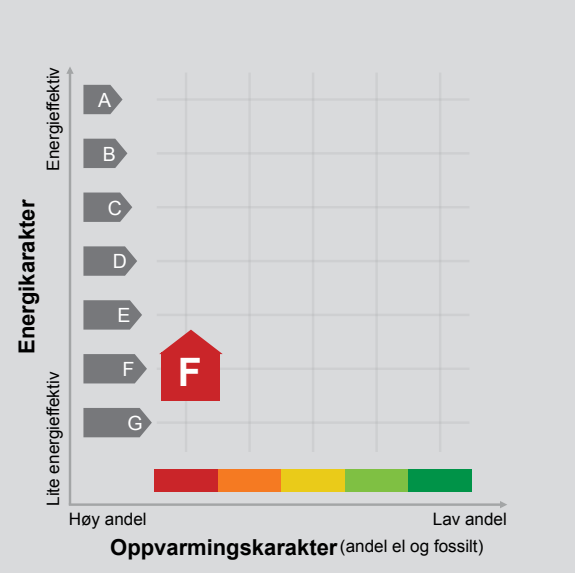
- Egen bil
- Tog/t-bane



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 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Drammensvei 40
Postnummer	1369
Sted	STABEKK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	376
Seksjonsnummer	52
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6674631
Bruksenhetsnummer	H0409
Merkenummer	Energiattest-2025-149036
Dato	29.07.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Privatmegleren Bærum AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Att.:

Deres ref.: 7250333
Vår ref.: 017-1-52 07.07.2025

52 i Sameiet Stabekksenteret

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Stabekksenteret
Org.nr.:	975667308
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	52
Forsikringsselskap:	
Polisenr.:	
Eier:	Sollie, Stein
Adresse:	Gml Drammensvei 40, 1368 STABEKK

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	5 738
Andel formue pr 31.12.2024	25 060

Felleskostnader pr måned:

ANDEL FELLESUTGIFTER	3 790,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 3 790,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Langsiktig gjeld:

Se tilsendt regnskap.

Kontaktinformasjon
Styreleder: Bjørn Egeland,
Mobil: 91660572
E-post: bjorn@stabekkhusene.no

Andre opplysninger

Viktig informasjon til megler:
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg:
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6570,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2026 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

HUSORDENSREGLER

Eierseksjonssameiet Stabekksenteret består av to adskilte deler, en boligdel i 3 og 4 etg. med 29 seksjoner, og en næringsdel i 1 og 2 etg. I tillegg 1 felles garasjeseksjon.
Vedtekter for sameiet legges til grunn for den enkelte sameier, men det kan med alminnelig flertall fastsettes separate husordensregler for boligdelen og for næringsdelen.
Meldinger fra styret eller forretningsfører gjelder som tillegg til husordensreglene.

1.FELLESBODEN

Resultat av avstemming om bruk av fellesboden:
«Sameierne kan lagre ting i fellesboden. Dette gjelder også mellomlagring av ting som skal kastes i sameiets årlige ryddeaksjon».
Alle gjenstander som lagres i boden merkes med navn.

Når ryddeaksjonene er meldt fra styret rydder hver sameier gjenstander som skal kastes. Imidlertid kan vaktmesteren være behjelpelig med å frakte bort gjenstander som er merket med «KASTET» og som er godt synlig for han.

Det henstilles til at egen bod brukes til gjenstander som oppbevares over tid.
Det henstilles også til at sykler som er utrangert kastes for å gi plass til nye sykler som er i bruk.

2.KORRIDORER

Korridorene er merkede rømningsveier og store gjenstander som kan hindre en eventuell evakuering må ikke oppbevares der.
Imidlertid kan blomster og pynt, som ikke «stikker» lenger ut enn ca.30-40 cm. utenfor dørene, aksepteres i korridorene.

Veggpynt nær sin egen leilighet kan sameierne bestemme over selv, men dette må holdes så nøytralt som mulig. (f.ekspl. ikke politisk inspirert.)

3.HUSDYR

Hold av husdyr er tillatt, men skal godkjennes av styret i sameiet.
Husdyrhold må ikke være til ulempe for andre beboere.
Ved hundehold gjelder generelle regler/forskrifter.
Det må ikke legges ut mat til fuglene.

4.VIRKSOMHET

Hver enkelt sameier forplikter seg til ikke å drive virksomhet som avgir generende støy eller lukt.

5.VEDLIKEHOLD

Hver sameier står for det indre vedlikehold av sin seksjon, og forpliktes til enhver tid å sørge for tilstrekkelig vedlikehold.
I følge HMS-forskriftene er det på grunn av brann- og eksplosjonsfare strengt forbudt å oppbevare gassbeholdere/bensinkanner i leiligheter, kjeller, loft, på terrassene og i garasjen. Gassgrill og kullgrill er ikke lov å bruke.
Fastmonterte flaggstenger, markiser og overbygg må ikke settes opp uten godkjenning av styret.
Parabolantenner er ikke tillatt.

6.RO
Det skal ikke være overdreven uro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 i leilighetene eller huset forøvrig.

7.UTLEIE(vedtektenes §13)
«Utleie er tillatt, men i boligdelen må leietageren på forhånd godkjennes av styret, som kan nekte tiltredelse av leieforholdet dersom det nå foreligger saklig grunn til det. Styret kan kreve leieforholdet opphørt dersom det foreligger saklig grunn til det. Eieren forblir fullt ansvarlig for leierens handlinger eller unnlatelser i forhold til det øvrige sameiet».

8.RENHOLD OG SØPPEL
Bærum kommunens regler for søppelhåndtering skal følges og sameiet tilrettelegger for at sameierne skal sortere og følge de miljøkravene som kreves. Søppelet må kastes i oppsatte containere i eget hus.

9. GJESTEPARKERING
Sameiet har en ordning med gratis parkering for gjester til sameiere i Gamle Drammensvei 40. Ordningen går ut på at hver leilighet får utdelt et parkeringskort som gir rett for **GJESTER** til parkering gratis hele døgnet på parkeringsplassen ved KIWI.
Kortet skal legges godt synlig i frontruten slik at parkeringsvaktene enkelt kan kontrollere. Sameiere/leietagere kan ikke benytte kortet som fast parkering, og ved misbruk vil styret inndra kortet til den enkelte som ikke følger regelverket.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMMEIET STABEKKSENTERET
(ESS STABEKKSENTERET)

§1 Formålet

Eierseksjonssameiet Stabekksenteret er stiftet av eierne av den sammenføyde eiendom gnr. 14 bnr. 376 i Bærum. Formålet er å administrere og sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter.

§2 Eierforholdet

Eierseksjonssameiet Stabekksenteret består av 53 eierseksjoner, og eier gnr. 14 bnr. 376 i Bærum, og den bygning og innretninger som blir oppført på denne eiendom. Bygningen blir delt i to adskilte deler, en boligdel og en næringsdel. Det er 29 boligseksjoner, 23 næringsseksjoner og 1 garasjeseksjon. Innehaverne av de enkelte seksjoner har en ideell andel i hele eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i tinglyst oppdelingsbegjæring for eiendommen. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til leiligheten/lokalet, og til boder i.h.t. vedlagte fordelingsliste. Garasjeseksjonen eies i sameie av de som eier garasjeplasser, se § 18.

§3 Sameiermøte

Eierseksjonssameiets øverste organ er sameiermøtet. Medlemmer av sameiermøte er samtlige sameiere. Styret og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet. På sameiermøtet kan den enkelte sameier møte med fullmektig, som må ha skriftlig fullmakt i de enkelte tilfeller.

§4 Ordinært sameiermøte holdes hvert år i april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet, med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkalling 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. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret innen 15. mars. Vedtak kan ikke treffes om saker som ikke er nevnte i innkallelsen.

§5 Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallingen til det ekstraordinære sameiermøtet finner sted skriftlig minst 8 og høst 20 dager i forveien. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som vil bli behandlet.

Forts side 2

§6 På sameiermøtet har hver seksjon en stemme. For garasjeseksjonen stemmer formannen i garasjestyret.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsrapport fra styret, behandle og godkjenne årsregnskapet, behandle andre saker som er nevnte i innkallelsen og foreta valg av styre og revisor.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede velger sameiermøtet styreleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal undermøteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen leses opp før møteavslutning og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Styret besørger referatet tilsendt alle sameiere.

§7 Som hovedregel treffes alle vedtak med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Det kreves 2/3 flertall til vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige. Det kreves 9/10 flertall for endring av vedtektene.

§8 Styret (Vedtatt 2/5-2011)(Styret redusert fra 5 til 4 medlemmer)

Eierseksjonssameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 4 medlemmer,hvorav to velges fra boligdelen og to fra næringsdelen. Lederen velges annenhvert år fra henholdsvis bolig- og næringsdelen,slik at begge parter skal veksle på å ha ledervervet. Lederen skal ha dobbeltstemme ved votering i styret. Styremedlemmene velges for et år av gangen. Det kan velges varamedlemmer.

§9 Styremøte holdes så ofte som styrelederen mener det er behov for det eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Styremøtet ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandligner. Den skal underskrives av de fremmøtte Styremedlemmer. Sameierne underrettes om styrets vedtak.

§10 Styret står for forvaltingen av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Det hører til styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsføreren og andre funksjonærer, og gi instruksjon samt fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfølger sine forpliktelser.

Forts.side 3

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede.
Vedtak kan treffes med alminnelig flertall.

Utad tegnes sameiet av to styremedlemmer i fellesskap.

§11 Revison

Styret sørger for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap skal revideres av revisor som velges av sameiermøtet.

§12 Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter så som eksempelvis forsikring, offentlige avgifter, utgifter til felles strøm, heis, vedlikehold, honorar til forretningsfører og revisor samt utgifter til vaktmester/vaktmestertjeneste.

Med vedlikehold siktes til vedlikehold av fellesarealene. Med fellesarealer menes fellesrom for ventilasjon, søppel, heiser og andre rom som betjener hele bygningen, samt bygningen utvendig og taket og utearealer som ikke eksklusivt er tillagt enten bolig eller næringsdel.

Ovennevnte utgifter fordeles på de enkelte sameiere i henhold til sameierbrøkene.

For øvrig bekoster boligdelen alene vedlikehold av denne del med ganger, trapper, utvendig arealer, liksom næringsdelen alene står for vedlikehold av næringsdelens fellesarealer ute og inne.

Det vises til § 16

Som sikkerhet for riktig innbetaling av fellesutgifter, pantsettes hver seksjon i boligdelen med kr 20.000,-. For næringsdelen sette rundsumbeløp, kr 100.000,- pr etg. inn på sperret konto. Renter av denne konto tilfaller den/de respektive eiere i næringsdelen.

§13 Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, dog må melding om eierovergang gis til styret.

Utleie er tillatt, men i boligdelen må leietageren på forhånd godkjennes av styret, som kan nekte tiltredelse av

Forts. side 4

leieforholdet dersom det nå foreligger saklig grunn til det. Styret kan kreve leieforholdet opphørt dersom det foreligger saklig grunn til det. Eieren forblir fullt ansvarlig for leierens handlinger eller unnlatelser i forhold til det øvrige sameiet.

§14 Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er trykt og utgitt av Oslo- og Omegn Huseierforening, med tillegg som sameiermøtet til enhver tid bestemmer.
Det kan med alminnelig flertall fastsettes separate ordensregler for boligdelen og for næringsdelen. Bare eiere av boligseksjonen har stemmerett i saker vedrørende husordensregler vedrørende boligdelen, og bare eiere av næringsseksjoner har stemmerett vedkommende husordensregler for næringsseksjonen. For felles ordensregler for hele eiendommen har alle stemmerett.

Hver enkelt sameier forplikter seg til ikke å drive virksomhet som avgir generende støy eller lukt, eller på annen måte er til ulempe for virksomheten i de andre seksjonene.

§15 Vedlikehold

Hver sameier står for det indre vedlikehold av sin seksjon, og forpliktes til enhver tid å sørge for tilstrekkelig vedlikehold. Dersom et alminnelig godt vedlikehold unnlates, kan de øvrige sameiere etter vedtak på sameiermøte sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Utearealet skal ikke disponeres slik at det er til hinder til adkomsten for noen av seksjonene
Styret skal ha adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere.
For øvrig forplikter hver enkelt sameier seg til å forsikre sin egen seksjon med såkalt hjemmets forsikring/næringsforsikring.

§16 Fellesarealer

Den faktiske disposisjonsrett av fellesarealene deles slik at næringsseksjonene har bruksrett til hellelagt gårdsplass, dog slik at ikke nødvendig ferdsel hindres, og dessuten til asfaltert lasteareal og fire handicap parkeringsplasser.
Boligene har bruksrett til høyden syd for bygget sammen med det gamle Stabekkhuset, som også her har rett til søppelplass.

Forts. side 5

Næringsseksjonen har rett til å utnytte fasaden samt taket for skilting, samt fortau mot Jernbaneveien og Gamle Drammensvei for utesalg.
På den hellelagte gårdsplass må det avgis areal for kjøresone frem til det gamle Stabekkhus.
Fordeling av de nevnte disposisjonsrettigheter følger av vedlagte kart som bilegges disse vedtekter.

Til øvrige fellesarealer har sameierne lik disposisjonsrett. Disse må ikke brukes slik at andre sameiere unødig eller urimelig hindres i sin bruk av dem. Det pålegges sameierne til enhver tid å opprettholde høy standard på fellesarealene.

§17 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende, med minst 3 måneders skriftlig varsel, pålegges å flytte og selge seksjonen. Styret fatter beslutninger i disse tilfeller. Styrets beslutning kan innankes for sameiermøtet.

§18 Garasjeseksjonen

Garasjeseksjonen er oppdelt i 91 plasser, som eies i sameie av de som til enhver tid eier disse plasser, idet hver eier får skjøte på 1/91 av seksjonen, med tilhørende plass, jfr. vedlagte fordelingskart. Plassene skal kunne benyttes til parkering av biler, men også til andre formål som ikke hindrer de øvrige eieres bruk eller til ulempe for disse.
Eierne av garasjeanlegget velger et eget garasjestyre på 3 medlemmer, og fastsetter egne vedtekter og ordensregler for bruk av garasjeanlegget. Valg foretas på det ordinære sameiermøtet, etter reglene i §3-7. §§ 9 og 10 får tilsvarende anvendelse på garasjeanleggssameiet.
Garasjestyret skal ha en formann og stemmer for seksjonen, Jfr. §6.

Disse vedtektene tiltres fortløpende av hver ny sameier ved inngåelse av kjøpekontrakt.

Innkalling

Årsmøte Stabekksenteret 2025

Stabekksenteret

Tidsrom	30. juni 17:00 - 18:00
Invitasjon sendt	18. jun. 15:08
Møteform	Fysisk
Møteleder	Bjørn Egeland
Referent	Anders Nesteby
Protokollvitner	Solveig Bay Kirsten Frisvold

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Møteleder

Bjørn Egeland

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Anders Nesteby

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Solveig Bay, Kirsten Frisvold

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Styrets beretning 2024

Beskrivelse
Styrets beretning for 2024 følger vedlagt.

Vedlegg
Styrets årsmelding 2024.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Godkjent

Forslag 2
Ikke godkjent

Forslag 3
Blank

3. Regnskap 2024 og budsjett 2025

Beskrivelse
Regnskap 2024 og budsjett for 2025 følger vedlagt. Regnskapet skal formelt godkjennes. Budsjett tas til orientering.

Vedlegg
Avd. regnskap 2024.pdf
Sameiet Stabekksenteret Regnskap 2024_signert.pdf
Uavhengig_revisors_beretning_2024_Stabekksenteret_sameie.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Regnskap 2024 godkjennes og budsjett for 2025 tas til orientering

Forslag 2
Ikke godkjent

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styrehonorar skal formelt godkjennes av årsmøtet. Evt. forslag til honorar fremlegges.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Forslag til honorar godkjennes

Forslag 2
Forslag til honorar godkjennes ikke

Forslag 3
Blank

5. Valg

Styreleder

Fremlegges på årsmøtet (For 1 år)

Styremedlem (3 til valg)

Fremlegges på årsmøtet (For 1 år)

Protokoll

Årsmøte Stabekksenteret 2025

Stabekksenteret

Tidsrom	30. juni 17:00 - 18:00
Invitasjon sendt	18. jun. 15:08
Møteform	Fysisk
Møteleder	Bjørn Egeland
Referent	Anders Nesteby
Protokollvitner	Solveig Bay Kirsten Frisvold

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.3. Møteleder

Bjørn Egeland

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.4. Referent

Anders Nesteby

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.5. Protokollvitner

Solveig Bay, Kirsten Frisvold

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
21 eiere tilstede, ingen fullmakter. Til orientering

2. Styrets beretning 2024

Beskrivelse
Styrets beretning for 2024 følger vedlagt.

Vedlegg
Styrets årsmelding 2024.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Godkjent

Forslag 2
Ikke godkjent

Forslag 3
Blank

Vedtak
Godkjent

3. Regnskap 2024 og budsjett 2025

Beskrivelse
Regnskap 2024 og budsjett for 2025 følger vedlagt. Regnskapet skal formelt godkjennes. Budsjett tas til orientering.

Vedlegg
Avd. regnskap 2024.pdf
Sameiet Stabekksenteret Regnskap 2024_signert.pdf
Uavhengig_revisors_beretning_2024_Stabekksenteret_sameie.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Regnskap 2024 godkjennes og budsjett for 2025 tas til orientering

Forslag 2
Ikke godkjent

Forslag 3
Blank

Vedtak
Godkjent

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styrehonorar skal formelt godkjennes av årsmøtet. Evt. forslag til honorar fremlegges.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Forslag til honorar godkjennes

Forslag 2
Forslag til honorar godkjennes ikke

Forslag 3
Blank

Vedtak
Kr. 60.000

5. Valg

Styreleder

Fremlegges på årsmøtet (For 1 år)

Vedtak
Geir Dalseg

Styremedlem (3 til valg)

Fremlegges på årsmøtet (For 1 år)

Vedtak
Håkon Akcora
Susanne Tram Ha
Bjørn Egeland

Signaturer

Bjørn Egeland	signatur mangler
Solveig Bay	signatur mangler
Kirsten Frisvold	signatur mangler

BankID Signing
Geir Gudbrand Dalseg
2025-06-13
BankID Signing
Håkon Akcora
2025-06-13
BankID Signing
Bjørn Egeland
2025-06-15
BankID Signing
Susanne Tram Ha
2025-06-16

ESS STABEKKSENTERET

Styrets rapport 2024

På ordinært årsmøte 2024 ble Bjørn Egeland (næring) valgt til styreleder. Geir Dalseg Dalsegg (bolig), Susanne Tram Ha (bolig) og Håkon Akcora (næring) ble valgt til styremedlemmer. Styreleder har i henhold til vedtektenes § 8 dobbeltstemme.

Revisor har vært BDO AS

Forretningsfører har vært PHM Forvaltning AS.
Erik Feltmann Halvorsen har det tekniske ansvaret. (tlf 915 66 970)

Eiendommen har vært forsikret i If - polise nr SP 1985214

Styret har i 2024 hatt styremøter etter behov. Det har i tillegg vært uformell kontakt mellom styret og forretningsfører vedrørende den løpende driften i 2024 og spørsmål omkring regnskap.
Styret har arbeidet med å få nye vedtekter på plass. Dette er en omfattende prosess, som vi vil arbeide med videre ut over høsten. Eivind går av med pensjon, og styret vil finne en erstatter, samtidig som det arbeides med en ny vaktmester instruks.

Styret har gjennomgått en del posteringer i delregnskapene, som det har vært uenighet om. Her har vi ennå ikke kommet i mål. Vi forventer at de nye vedtektene ivaretar og løser problematikken omkring fremtidige posteringer i delregnskapene.

Styret har bedt forvalter sørge for at leverandører som enten fakturerer til feil motpart, eller har feil kontaktdetaljer på faktura blir informert om at de må rette opp. Alle fakturaer som berører og belastes årsregnskapet til Stabekksenteret skal godkjennes av en i fra styre (bolig). Interne overførseler/fakturaer fra Stabekkhusene til Stabekksenteret skal fases ut.

Styret har brukt mye tid på å løse problemer vedr. lekkasje fra en takterrasse. Disse arbeider er i ferd med å bli avsluttet. Styret forsøkte å få erstattet påførte omkostninger dekket av av utførende firma som la nye membraner på terrassene i 2016 uten å lykkes.

Styret oppfordrer boligeiere til å bruke portalen Lettstyrt aktivt.

Styret minner om vedtektene § 13 om at utleie av seksjon på forhånd skal godkjennes av styret.

Årets resultat viser et overskudd på kr 728 923,- som foreslås å føres mot egenkapitalen. Egenkapitalen utgjør pr 31/12-2024 kr 1 964 696,-

Styret foreslår at fellesutgiftene for boligseksjonene, næringsseksjonene og garasjeseksjonene holdes uendret fra 1/7-2025.

Stabekk 11.06.2025

.....	……
Bjørn Egeland	Geir Dalseg
.....	……
Håkon Akcora	Susanne Tram Ha

BankID Signing
Geir Gudbrand Dalseg
2025-06-13
BankID Signing
Håkon Akcora
2025-06-15
BankID Signing
Bjørn Egeland
2025-06-15
BankID Signing
Susanne Tram Ha
2025-06-16

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Stabekksenteret

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		1 939 100	1 873 346	1 938 981	1 972 568
Garasje/parkeringsleie		459 732	451 542	467 777	459 732
Andre inntekter		18 810	18 088	18 810	19 300
Sum inntekter		**2 417 642**	**2 342 976**	**2 425 568**	**2 451 600**
Kostnader					
Varekjøp		0	1 588	0	0
Lønn	1	68 460	68 460	68 460	68 430
Kommunale avgifter		192 247	155 334	160 000	200 000
Strøm og varme		233 997	283 806	300 000	250 000
TV og bredbånd		179 793	167 287	174 888	140 000
Andre driftskostnader	2	379 283	335 442	385 000	265 000
Vaktmester og renhold	3	113 493	125 212	135 000	135 000
Reparasjon og vedlikehold	4	149 689	191 888	520 000	520 000
Honorarer	5	165 288	159 508	148 664	151 000
Forsikring		172 536	129 047	184 476	200 000
Andre kostnader	6	38 204	72 681	49 212	51 000
Sum kostnader		**1 692 989**	**1 690 253**	**2 125 700**	**1 980 430**
Driftsresultat		**724 653**	**652 723**	**299 868**	**471 170**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		4 850	0	0	0
Finanskostnader		580	1 927	0	0
Sum finans		**4 270**	**-1 927**	**0**	**0**
Resultat		**728 923**	**650 797**	**299 868**	**471 170**

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		56 100	57 692
Andre fordringer		396 981	0
Forskuddsbetalte kostnader		101 359	182 116
Sum fordringer	**7**	**554 440**	**239 808**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**8**	**1 934 949**	**1 435 820**
Sum omløpsmidler		**2 489 388**	**1 675 628**
Sum eiendeler		**2 489 388**	**1 675 628**

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 235 773	1 235 773
Årets resultat		728 923	0
Sum egenkapital	**9**	**1 964 696**	**1 235 773**
Gjeld			
Leverandørgjeld		458 398	391 623
Forskudd fra kunder	10	20 737	35 802
Påløpte kostnader	10	45 557	12 430
Sum kortsiktig gjeld		**524 692**	**439 855**
Sum egenkapital og gjeld		**2 489 388**	**1 675 628**

Stabekk, 11.06.2025
Stabekksenteret

Bjørn Raymond Egeland
Styrets leder

Håkon Akcora
Styremedlem

Geir Gudbrand Dalseg
Styremedlem

Susanne Tram Ha
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	0	60 000	60 000	0
Godtgjørelse til styre	60 000	0	0	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460	8 430
Sum lønnskostnader	**68 460**	**68 460**	**68 460**	**68 430**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.

Note 2 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Brannsentral	55 556	58 587	60 000	60 000
Alarm	0	18 443	20 000	20 000
Vakthold	132 341	115 403	125 000	0
Renovasjon	113 229	90 583	115 000	115 000
Vintertjenester	58 754	52 427	55 000	60 000
Uteområde	8 652	0	10 000	10 000
Datautstyr	750	0	0	0
Forsikring egenandel	10 000	0	0	0
Sum andre kostnader	**379 283**	**335 442**	**385 000**	**265 000**

Note 3 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	46 484	44 198	50 000	50 000
Vaktmester	67 009	81 014	85 000	85 000
Sum vaktmester og renhold	**113 493**	**125 212**	**135 000**	**135 000**

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold	110 996	-25 424	0	0
Vedlikehold bygning	0	22 223	500 000	500 000
Vedlikehold VVS	14 032	0	0	0
Vedlikehold elektro	0	126 565	0	0
Vedlikehold	0	6 000	0	0
Vedlikehold heis	24 661	23 854	20 000	20 000
Vedlikehold ekstraord.	0	38 669	0	0
Sum vedlikehold	**149 689**	**191 888**	**520 000**	**520 000**

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	10 465	8 588	9 000	11 000
Forretningsførsel	139 664	134 224	139 664	140 000
Honorar for juridisk bistand	15 159	0	0	0
Honorar annet	0	16 696	0	0
Sum honorar	**165 288**	**159 508**	**148 664**	**151 000**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Datakostnader	32 411	66 699	43 212	45 000
Øreavrunding	0	0	0	0
Bank	5 793	5 982	6 000	6 000
Sum andre kostnader	**38 204**	**72 681**	**49 212**	**51 000**

Note 7 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	35 363	21 890
Forskudd kunder	20 737	35 802
Sum kundefordringer	**56 100**	**57 692**
Fordring forsikringssak	396 981	0
Sum andre kortsiktige fordringer	**396 981**	**0**
Forsk bet til leverandører auto	0	104 216
Forskuddsbetalte kostnader	48 019	0
Forskuddsbetalt forsikring	46 119	34 179
Forskuddsbetalt kabelTV og	7 221	43 721
Sum andre fordringer	**101 359**	**182 116**
Sum fordringer	**554 440**	**239 808**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 8 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 902 421 og plasseringkonto kr 1 004 850
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 27 678.

Note 9 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	1 235 773	584 977
Årets resultat	728 923	650 797
Egenkapital 31.12	**1 964 696**	**1 235 773**

Note 10 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	20 737	35 802
Annen påløpt kostnad	37 500	12 500
Gebyrer til forretningsfører	0	-70
Påløpne kostnader(periodisert)	8 057	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**66 294**	**48 232**

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Stabekksenteret

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stabekksenteret.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• 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 sameiets 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.

Penneo Dokumentnøkkel: O09XY-TSNDS-CTR03-KMAHR-YC9SD-85W94

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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: O09XY-TSNDS-CTR03-KMAHR-YC9SD-85W94

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-06-19 10:40:44 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: O09XY-TSNDS-CTR03-KMAHR-YC9SD-85W94

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Avdelingsregnskap

017 Sameiet Stabekksenteret

				17,39 %	47,12 %	35,49 %
			2024	**Garasje**	**Næring**	**Bolig**
Driftsinntekter						
Fellesinntekter	Ihht til budsjett		1 939 100		649 544	1 289 556
Fellesinntekter garasje	ihht til budsjett		459 732	459 732		
Inntekter sportsbod	Kun bolig		18 810			18 810
Sum driftsinntekter			2 417 642	459 732	649 544	1 308 366
Kostnader						
Styrehonorar inkl aga	Fordeles etter brøk	*	68 460	11 905	32 258	24 296
Strøm	Separate målere for garasje og bolig		233 997	136 326		97 670
KabelTV	Kun bolig		179 793			179 793
Vedlikehold VVS felles	Fordeles etter brøk	*	14 032	2 440	6 612	4 980
Vedlikehold VVS, direkte	Fordeles direkte til avdeling					
Vedlikehold elektro felles	Fordeles etter brøk	*	0		0	0
Vedlikehold felles	Fordeles etter brøk		0			
Vedlikehold - direkte	Fordeles direkte til avdeling		110 996	98 548		12 448
Heis	Fordeles etter brøk	*	24 661	4 289	11 620	8 752
Brannsentral og alarm	Fordeles etter brøk	*	55 556	9 661	26 178	19 717
Vakthold	1/3 garasje og 2/3 bolig utgår fra 2025		132 341	44 114		88 227
Renhold	Kun bolig, 10% til næring andel fellesareal		46 484	0	4648,4	41 836
Renhold	Korr renhold fellesareal 2022 og 2023				8898	-8 898
Renovasjon	Kun bolig (næring belastet direkte i Stabekkhusene)		113 229	0		113 229
Kom. avgifter (vann)	Separate målere for bolig og næring		192 247	0	42 810	149 437
Vaktmester	Fordeles 1/3 pr avdeling		59 009	19 670	19 670	19 670
Uteområde	Fordeles bolig og næring		16652		8326	8326
Vintertjenester	Fordeles 1/3 pr avdeling		58 754	19 585	19 585	19 585
Revisjonshonorar	Fordeles etter brøk	*	10 465	1 820	4 931	3 714
Forretningsførsel	Fordeles etter brøk	*	139 664	24 288	65 810	49 567
Juridisk bistand	Fordeles etter brøk	*	15 159	2 636	7 143	5 380
Honorar annet	Fordeles etter brøk	*	0	0		0
Internett	Foerdeles ihht til egen splitt		32 411	7 500	24 911	0
Internett	korr 2021-2023			-136 447	136 447	
Møter, kurs, oppdatering o.l.	Fordeles etter brøk	*	750	130	353	266
Forsikringspremie	Fordeles etter brøk	*	172 536	30 004	81 299	61 233
Forsikring egenandel	Fordeles etter brøk	*	10 000	1 739	4 712	3 549
Bank	Fordeles etter brøk	*	5 793	1 007	2 730	2 056
Sum driftskostnader			1 692 989	279 215	508 941	904 833
Finans						
Annen renteinntekt	Fordeles etter brøk	*	4 850	843	2 285	1 721
Morarente og purregebyr	Fordeles etter brøk	*	-579	-101	-273	-205
Sum finansposter			4 271	743	2 012	1 516
Årsresultat			728 924	181 260	142 615	405 049

Stabekksenteret

BALANSE

	2024	17,39 % Garasje	47,12 % Næring	35,49 % Bolig
Eiendeler				
Debitorer	56 100			56 100
Forsikringssak	396 981	69 035	187 057	140 889
Andre fordringer/forskuddsbet.	101 358	17 626	47 760	35 972
Sum fordringer	**554 439**	**86 661**	**234 817**	**232 961**
Bankinnskudd, kontanter	**1 934 949**	**170 579**	**748 244**	**1 016 127**
SUM EIENDELER	**2 489 388**	**257 240**	**983 061**	**1 249 088**
GJELD OG EGENKAPITAL				
EGENKAPITAL				
Egenkapital 01.01	1 235 773	-11 658	602 982	644 448
Periodens resultat	728 924	181 260	142 615	405 049
Sum egenkapital	**1 964 697**	**169 602**	**745 597**	**1 049 497**
Sum Egenkapital og fond	**1 964 697**	**169 602**	**745 597**	**1 049 497**
KORTSIKTIG GJELD				
Skyldig skatt/aga/fp				
Leverandørgjeld	458 398	79 715	215 997	162 685
Annen kortsiktig gjeld	45 557	7 922	21 466	16 168
Forskuddsbetalte felleskostnader	20 737	0	0	20 737
Sum kortsiktig gjeld	**524 692**	**87 638**	**237 464**	**199 591**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	**2 489 389**	**257 240**	**983 061**	**1 249 088**

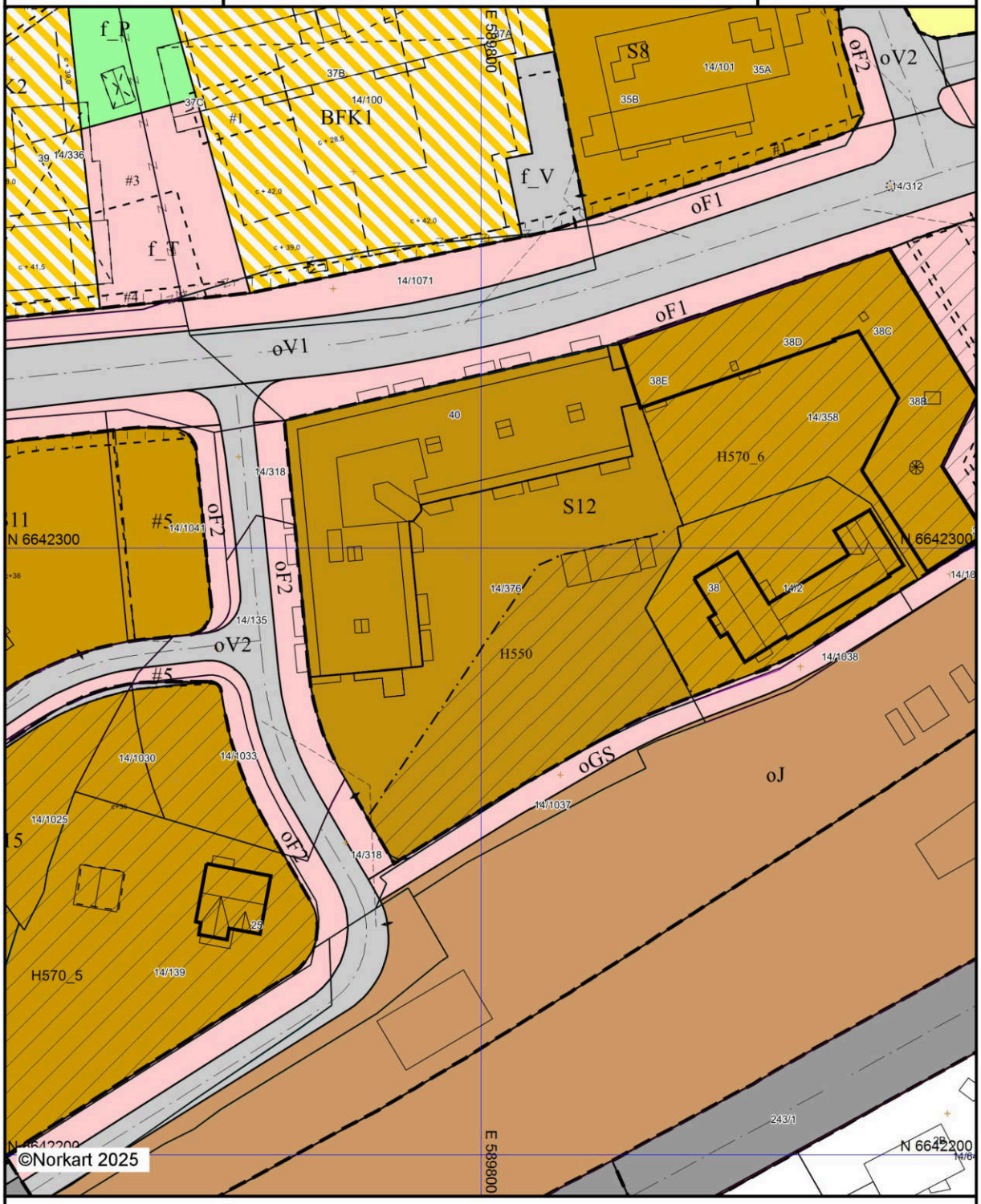
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 14/376/0/52
Adresse: Gamle Drammensvei 40
Dato: 02.07.2025
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
- Hjelpelinje fiktiv
- 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

- Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19

- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Energianlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Bane (nærmere angitt baneformål)

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- 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 20(

- 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
- Bru
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

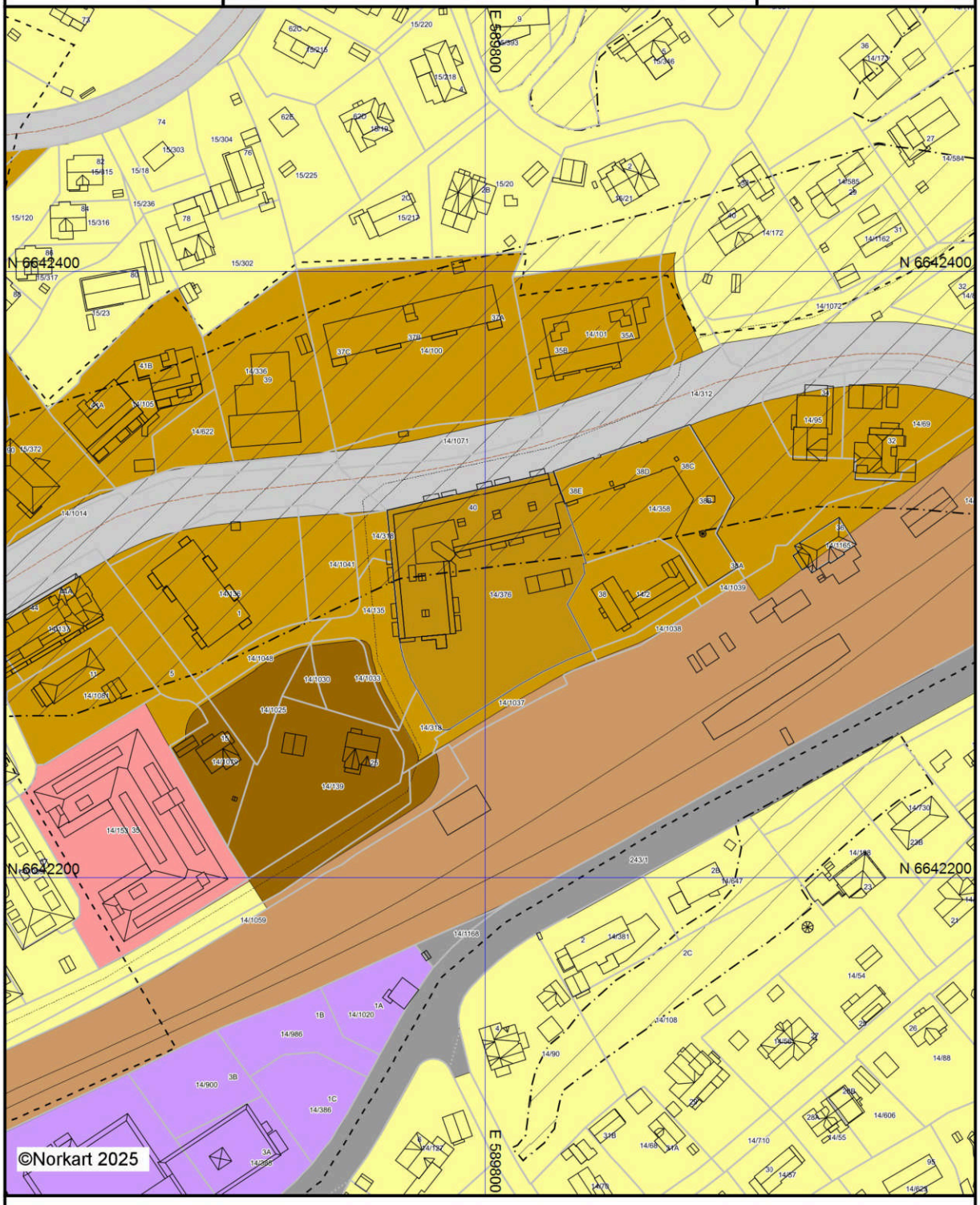
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/376/0/52
Adresse: Gamle Drammensvei 40
Utskriftsdato: 02.07.2025
Målestokk: 1:2000

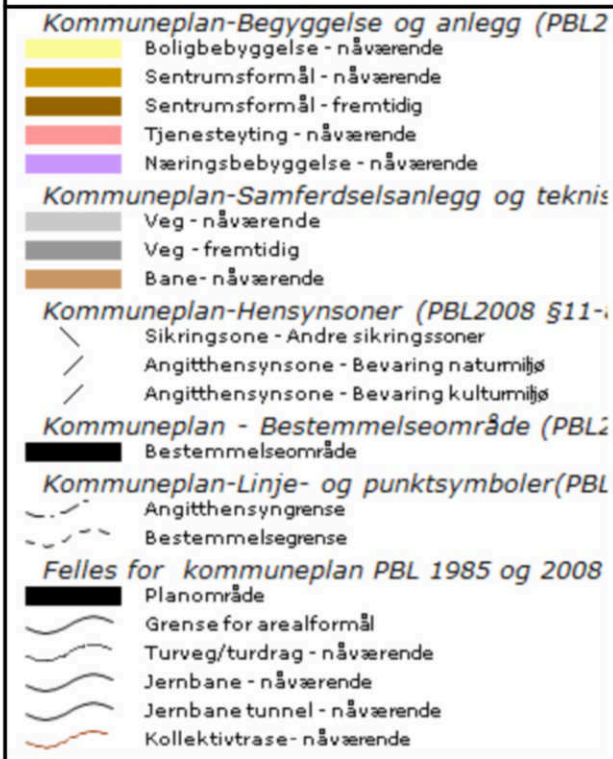
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



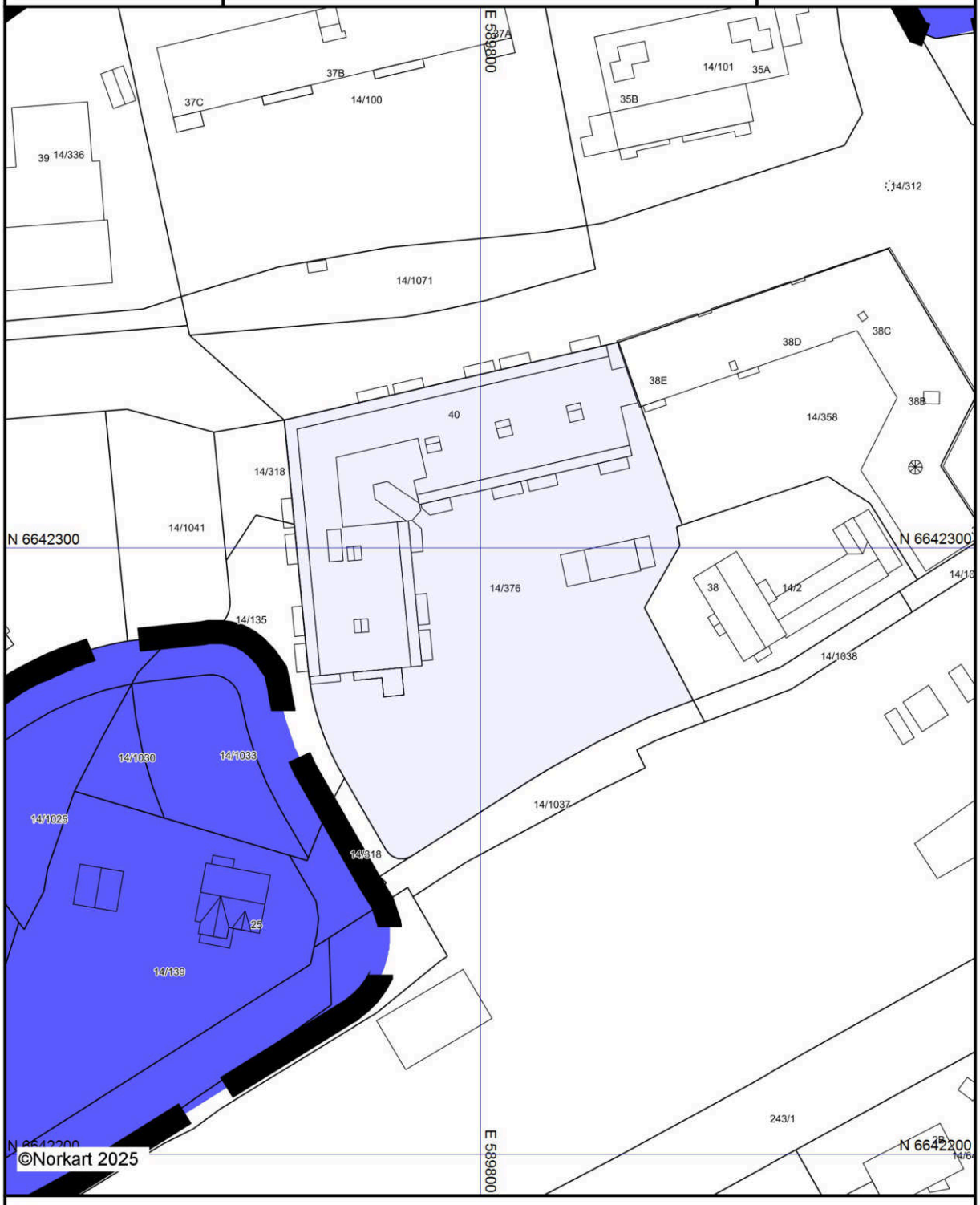
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 14/376/0/52
Adresse: Gamle Drammensvei 40
Utskriftsdato: 02.07.2025
Målestokk: 1:1000

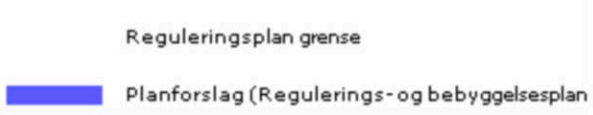
N

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

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	376	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	52
Adresse	Gamle Drammensvei 40, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 013 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 4 013 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #11 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 1 548 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014007 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2014007)
Navn	STABEKK SENTRUM
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.07.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/20255/4864684.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 991 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** S12
	Delareal 1 290 m^2 **RPHensynsonenavn** H550 **Sone med angitte særlige hensyn** Hensyn landskap

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** 2 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** oF1
	Delareal 20 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** oGS

ambita

Vegstatuskart

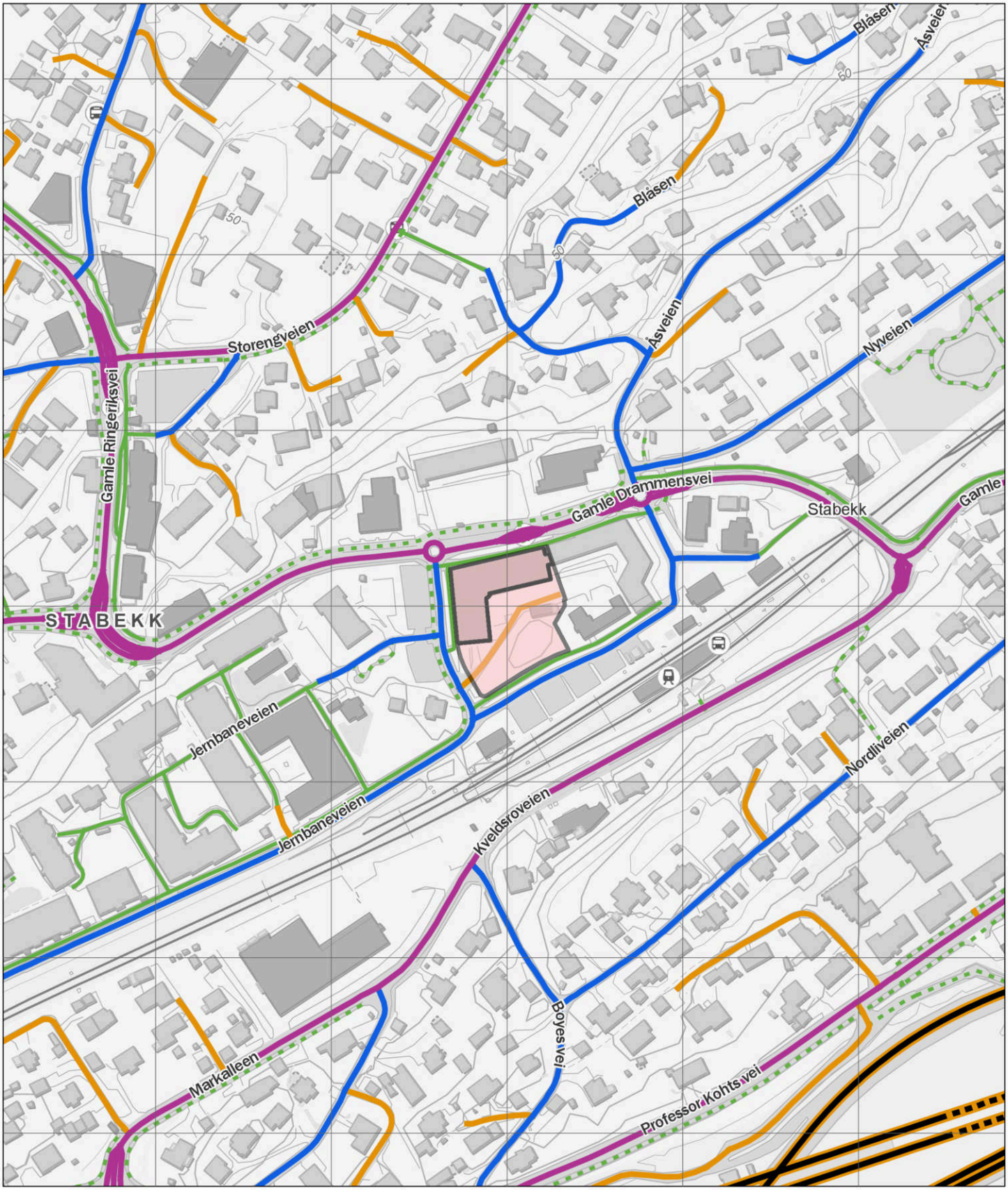
Kommune: Bærum

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 14/376/0/52

Adresse: Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 02/07/2025



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

Bærum kommune

VAledninger

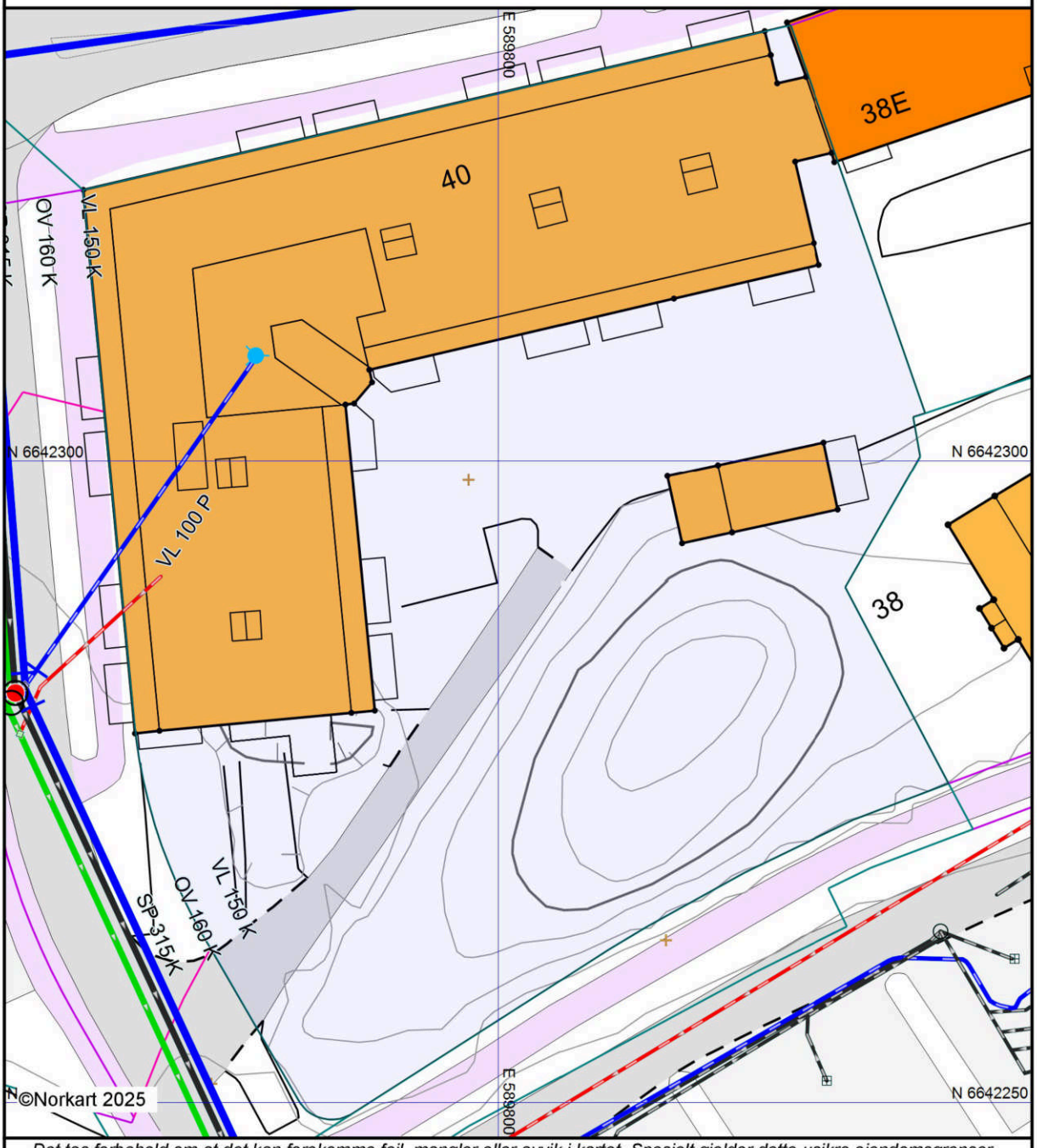
Eiendom: 14/376/0/52
Adresse: Gamle Drammensvei 40
Dato: 02.07.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

TEKNISKE TJENESTER

FA

A/S STABEKKHUSENE,
C/O TOR ANDENÆS A/S
STRANDVEIEN 4

1324 LYSAKER

EIKEN, PETTER
LINDERUDVEIEN 52

1353 BÆRUMS VERK

FERDIGATTEST

Jnr. 86-1076

Adresse: GAMLE DRAMMENSVEI 40

Gnr: 14 Bnr: 376 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 23.01.92

Arbeidets art:	FORRETNINGSBYGG
Byggherre:	A/S STABEKKHUSENE, C/O TOR ANDENÆS A/S
Anmelder:	ESKELAND, ESPEN ARK.
Ansvarshavende:	EIKEN, PETTER

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 27/1-1992
For bygnings- og reguleringssjefen

Per Bekkevold
Per Bekkevold

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

POST ADRESSERES TIL ETATEN IKKE TIL ENKELTPERSONER
HVIS DE VIL SNAKKE MED NOEN – SPØR ETTER SAKSBEHANDLER

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

Megleropplysninger

Gnr:	**14**	Bnr:	**376**	Fnr:		Snr:	**52**
Adresse:	**Gamle Drammensvei 40, 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	**Tiltak**	**Dokumenter**					
86/1076	Kontor/forretning	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
14/654	Påbygg - fasadeendring	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

Skatteetaten

Dato
05.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 14 Bnr 376 Fnr 0 Snr 52

Eiendommens adresse:

Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 291 165
Som sekundærbolig:	kr 5 164 661

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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 40, 1369 Stabekk
Gnr. 14, Bnr. 376, Snr. 52 og Gnr. 14, Bnr. 376, Snr. 1, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250333

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Berit Hjelde

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 405 55 766

E-post: berit.hjelde@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.
