

Bakkeveien 9



Velkommen til

Bakkeveien 9



Salgsoppgaven produsert 13. mai 2025

Stabekk

Unik funkisbolig på Stabekk. Høy standard. Usjenert. Flott hage, utsikt og meget gode solforhold.

Prisantydning	28 900 000,-
Omkostninger	723 850,-
Totalpris	29 623 850,-
BRA-i	377 kvm
Totalt BRA	377 kvm
Soverom	5 soverom
Etasje	2 etasjer
Boligtype	Enebolig

Byggeår	2018
Megler	Børre Gåsvær
Telefon	920 72 780
E-post	b.gasvar@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Bakkeveien 9, presentert av Børre Gåsvær! En svært gjennomført funkisbolig fra 2018, med særegen arkitektur, svært gjennomtenkte løsninger og smakfullle detaljer.
Her har man på en elegant måte greid å kombinere betong, store glassfasader, plassbygde innredninger og utstyr, slik at man virkelig får en bolig utenom det vanlige!
Naturskjønne omgivelser med nærhet til alt du trenger i hverdagen, kun en kort spasertur unna Stabekk sentrum.

Fremstående kvaliteter:

- 4(5) soverom
- 3 bad, vaskerom og WC i hoveddel.
- Fantastisk stue/kjøkken/spisestue
- Sydvestvendt, solrik terrasse og herlig hage
- Integrert belysning og eksklusive detaljer
- Sekundærleilighet
- Balansert ventilasjon
- Vannbåren gulvvarme
- -Carport/garasje med plass til 2 biler.
- Jar/Ringstabekk skolekrets

Arealer og innhold

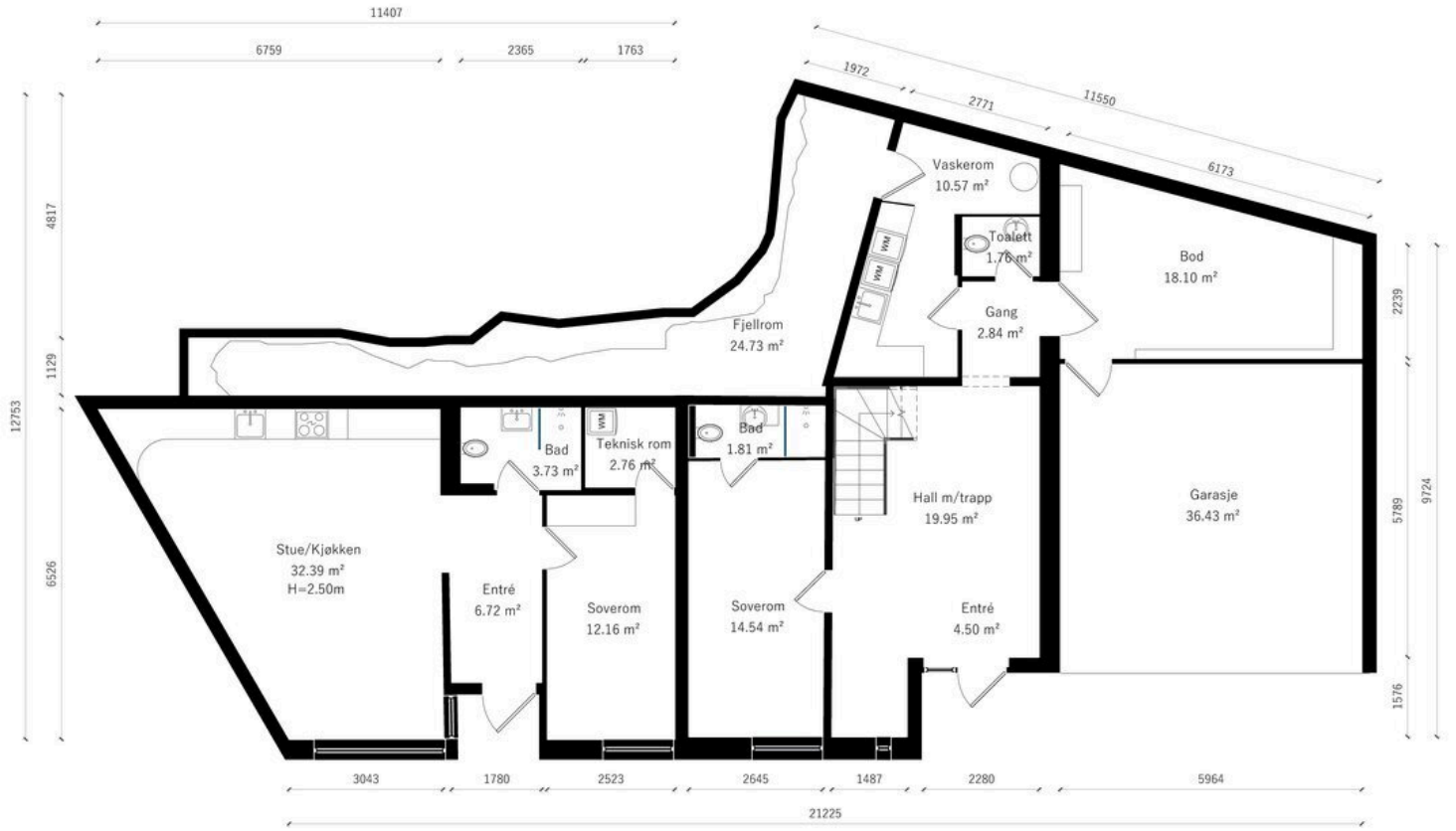
BRA-i:	377 kvm
Totalt BRA:	377 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 181 kvm. Entré/hall, gang, gjeste WC, vaskerom, stue/soverom med tilhørende bad (praktikantdelen).

Sekundærleilighet:
Entré, stue/spisestue, kjøkken, soverom, bad og teknisk rom.
Total BRA: 181 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 196 kvm. Kjøkken, stue, spisestue, 3 soverom, 2 bad og garderober.
Total BRA: 196 kvm.



Bakkeveien 9

Underetasje

Les mer om arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D



Bakkeveien 9

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D

Forklaring av bilde/rommet





























Informasjon

Bakkeveien 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0046/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Bakkeveien 9, 1369 STABEKK
Gnr 15, bnr 393 i Bærum kommune

Selger
Aasen Linjerydding AS

Kjøpesum og omkostninger
28 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
722 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
723 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
743 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
29 623 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
29 643 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
2 etasjer

Antall soverom
5 soverom i hoveddel / 1 soverom i sekundærleilihget

Arealer
BRA-i: 377 kvm
Totalt BRA: 377 kvm
TBA: 51 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 181 kvm. Entré/hall, gang, gjeste WC, vaskerom, stue/soverom med tilhørende bad (praktikantdelen).

Sekundærleilighet:
Entré, stue/spisestue, kjøkken, soverom, bad og teknisk rom.
Total BRA: 181 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 196 kvm. Kjøkken, stue, spisestue, 3 soverom, 2 bad og garderober.
Total BRA: 196 kvm.
TBA: 51 kvm. Fra stue/spisestue/kjøkken er et utgang til terrasse med støpt dekke.

Innhold

Arkitekttegnet funkisbolig fra 2018 – moderne, stilren og med fantastisk utsikt. Velkommen til en sjelden mulighet til å sikre seg en moderne, arkitekttegnet funkisbolig med gjennomgående høy kvalitet og stilrent design. Boligen og prosjektet tegnet av Crux arkitektur og arkitekt Franz Messel-Jenssen. Det ble i sin tid omtalt i BO Beder; https://bo-bedre.no/boliger/hus/ra-luksus-og-solid-arkitektur-pa-stabekk,
Den ble ferdigstilt i 2018 og ligger tilbaketrukket i et stille og rolig nabolag – med umiddelbar nærhet til Stabekk sentrum. Her får du en romslig terrasse og en vakker hage med flott utsikt, perfekt for både hverdag og sosiale sammenkomster.

Gjennomført kvalitet og godt planlagt arealbruk
Boligen holder en svært høy standard med materialvalg som betong, eikefinér og stålglattet betong. Planløsningen er nøye gjennomtenkt, og det er lagt vekt på detaljer som gir et sømløst og moderne uttrykk. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, og den buede glassfasaden i toppetasjens stue gir rommet et unikt utsikts- og oppholdsrom. Kombinasjonen av betong og naturlige materialer i skifer, gyllen eik, brent malmtre og stål gir fasaden et helt unikt uttrykk.

Boligen er oppført over to etasjer og inneholder:
2. etasje:
- Kjøkken i åpen løsning mot stue og spisestue. Stor skyvedør til flott uteplass.
- 3 soverom; hvorav hovedsoverommet har tilhørende bad og walk-in og garderobe
- 2 dusjbad
- Gang og garderobe/bod

1. etasje:
- Entré/hall/trapperom
- Gjeste WC
- Vaskerom
- Kjellerstue/soverom (tidligere brukt av praktikant)
- Dusjbad
- Bod med adkomst til carport/garasje

Sekundær leilighet:
- Entré
- Stue/kjøkken
- Soverom
- Dusjbad
- Teknisk rom

Diverse:
– Dobbel carport/garasje
– Bruksrett til fjellrom/lagerrom under nabotomt (ikke godkjent for varig opphold).

Standard

Kjøkken i åpen løsning mot stue og spisestue:
Stilrent kjøkken med åpen løsning mot stue og spisestue. Høyskap og underskap i eikefinér, kjøkkenøy med fronter i svart Valchromat og benkeplate i granitt. Kum fra Tapwell. Integrerte hvitevarer fra Siemens: oppvaskmaskin, induksjonstopp, kjøle/fryseskap og stekeovn med mikrobølgefunksjon. Avtrekksvifte diskret integrert i vegg for å opprettholde et helhetlig uttrykk.

Stue og spisestue:
Etasje med gjennomgående betong og eikefinér, stålglattet betonggulv med vannbåren varme og integrert belysning. Store vindusflater gir rikelig lysinnslipp og sømløs overgang til terrasse og hage. Stuen har en stilren peis innfelt i betongvegg, og spisestuen imponerer med en buet glassfasade som skaper et elegant utsiktsrom.

Hovedsoverom / mastersuit:
Romslig og tilbaketrukket hovedsoverom på hele 27,7 m^2 med eget bad og walk-in og garderobe. Plassbygd sengegavl fra gulv til tak, overflater i betong og eikefinér. Spotbelysning i himling.

Bad (hovedsoverom):
Eksklusivt bad med overflater i betong og eikefinér, detaljer i gullfinish og LED-belysning. Baderomsmøbel med skap, benkeplate i granitt, dobbel servant. Dusjhjørne med regnfallsdusj og hånddusj - gulvet i dusjen er en stor naturstein tilpasset slik at vannet renner ned under. Vegghengt toalett (Flaminia).

Soverom 2 og 3:
Begge soverommene er på ca. 11,2 m^2, med plassbygde hyller og god plass til oppbevaring. Egner seg godt som barnerom, kontor eller gjesterom.

Bad/wc:
Stilrent bad med innfelte hyller, vegghengt toalett (Flaminia), servant fra Tapwell. Dusjhjørne med glassvegg og regnfallsdusj- gulvet i dusjen er en stor naturstein tilpasset slik at vannet renner ned under. Forøvrig samme materialvalg som øvrige bad for helhetlig uttrykk.

Entré/hall/trapperom:
Stilren entré. I egen nisje er det plassbygde skohyller og garderobeskap. Overflater i betong og eikefinér, gulv av stålglattet betong, og integrert belysning i himling. Fra entréen er det adkomst til vaskerom, gjestetoalett og soverom/kjellerstue (tidligere brukt til praktikant). Trapp er i betong, med svevende trinn og rekkverk i messing og stål, leder en opp til boligens hovedetasje. Det er også dør ut til boden som ligger i bakkant av carport/garasje.

Gjestetoalett:
Lekkert utført med rund nedfelt servant og vegghengt toalett.

Vaskerom:
Romslig vaskerom med plassbygd benkeplate, nedfelt kum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Overflater i betong gir et moderne og praktisk preg. Fra vaskerommet er det adkomst til fjellrommet.

Soverom 4 / kjellerstue /gjesterom:
Stue/soverom, hvor det er mulig å sette inn minikjøkken. Det er eget bad tilhørende dette rommet, noe som gjør det ideelt for en tenåring, gjester eller au pair.

Sekundær leilighet:
Separat enhet med egen inngang, stue/kjøkken i åpen løsning, bad og soverom med dør til teknisk rom. Materialvalg som matcher hoveddelen: betong, eikefinér og benkeplate i betong. Badet er av samme høye standard som øvrige bad i boligen.

Stor bod i bakkant av carport/garasje.

Fjellrom/bod:
Under naboeiendommen Blåsen 13 disponerer Bakkeveien 9 et fjellrom med bruksrett. Dette er ikke omsøkt eller godkjent som teknisk rom, men egner seg godt til lagring. Rommet har pukket grunn og er godt drenert med drensrør langs hele fjellveggen. Det kan tidvis forekomme noe fukt som følge av regn eller snøsmelting.

Parkering

Parkering i carport/garasje med plass til to biler. Det er også parkeringsplass i tilknytning til sekundærleiligheten. Øvrig parkering følger etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter e.l.?
Svar: Ja
Beskriv: Bar behandling for skjeggkre utført av skadedyrfirma ikke observert etter det.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Svar: Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Svar: Nei

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Svar: Nei

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet tilstandsrapport, datert 15.05.25, fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 /TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Yttertaket er utført i plasstøpt armert betong, isolert på oversiden med trykkfast isolasjon, foliemembran og fall mot innvendig slukrist og nedløp.
Yttervegger i plasstøpt betong. Bærende elementer i frontveggene, som er utstyrt med vindusfelt, består av stål og betong. Fasaden mot nord er i plasstøpt betong, mens fasaden mot øst er i kompositt, der kun en mindre del av veggen er over terreng.

Inndekningen mellom vinduene er utført med panel i brent malmfuru, og fasaden ved inngangspartiet er i oljet eik.
Veggsokkelen i underetasjen har utvendige overflater i tørrmurt skifer og oljet eikepanel.
Taket er relativt flatt og har en lukket takkonstruksjon.
Vinduer med 3-lags isolerglass og rammer i sortlakkert aluminium.
Boligen har en carport/garasje med egen inngang til boden i underetasjen

Bygningsdeler som har fått TG2:

Innvendige trapper
Fra underetasjen går en betongtrapp opp til 1. etasje. Trappen er laget av betongtrinn festet til veggen, og gelenderet er i messing og stål.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Bokhylle rundt trappeåpning er valgt til 80 cm høy av estetiske grunner. Rekkverk skal ha 90 cm høyde, men ettersom bokhyllen har en dybde på 40 cm har takstmann vurdert den som akseptabel. Håndløper i trapp etablert kun på en side av estetiske grunner.
Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

UNDERETASJE > BAD
Overflater Gulv
Gulvet er et støpt, polert betonggulv med nedfelt sluk og nedsenketdusjnisje. Det er vannbåren varme i gulvet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > BAD
Sanitærutstyr og innredning
Rommet har innredning med nedfelt servant, steinplate, veggmontert toalett og dusjvegger i herdet glass og regnfallsdusj.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD (SEKUNDÆRLEILIGHET)
Overflater Gulv
Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 22mm.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
TG 2 settes på grunn av noe dårlig fall på baderomsgulvet.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > BAD (SEKUNDÆRLEILIGHET)
Sluk, membran og tettesjikt
Våtrommene har fått membran slisset inn i betongen. Slukene er plassert under granittsteinplate i dusjen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Konsekvens/tiltak: Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membran.

UNDERETASJE > VASKEROM
Overflater Gulv
Det ble målt høydeforskjell på 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være

minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD
Sanitærutstyr og innredning
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne med regnfallsdusj og håndholdt spyler. Speilet dekker hele veggen og er innfelt i betongveggen, med en praktisk nisjehylle. På veggen er det laget praktiske hyller i den utførte veggen bak toalettet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD (HOVEDSOVEROM)
Sanitærutstyr og innredning
Rommet har innredning med to nedfelte servanter med fire skuffer. Det er veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Dusjhjørnet har regnfallsdusj med håndholdt spyler.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ingen bygningsdeler har fått TG3:
Ingen bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

C - oransje
Se fullstendig energiattest utarbeidet av forrige selger i 2019, som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme
- Innfelt peis i stuen
- Elektriske varmekabler på bad i toppetasjen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 36 200 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 39 839,- pr. år i 2025

Prognose kommunale avgifter for 2025 (fakturers månedlig):
Avløp etter areal kr. 18 567,90
Vann etter areal kr. 15 887,14
Renovasjon (1A - standard renovasjonsgebyr) kr. 5 384,19
Sum kr. 39 839,23

Kommunale avgifter fakturert i 2024 (etter informasjon fra Bærum kommune):
Avløp kr. 17 111,27
Renovasjon kr. 4 338,60
Vann kr. 13 820,63
Sum kr. 35 270,50

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr. 16 000,- pr år.
- Alarm - pris varierer fra leverandør til leverandør.
- Kabel-tv/internett fra ca. 1 000,- pr. mnd. (dette avhenger av kanalpakker / hastighet på internett mm).

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 8 599 090,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 18 712 985,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind / Polisenr: 6485558

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 703 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger oppe på et høydedrag med svært gode solforhold og utsikt. Tomten ligger i skrånende terreng og er i hovedsak syd og vestvendt. Den er

meget pent opparbeidet med plen og beplantet. Det er utvendig trapp i terrenget fra området garasjen og opp til terrassen. Området rundt hovedinngangspartiet er støpt og hellelagt med betongheller.
Asfaltert foran carport/garasje, gjesterparkeringsplass og gangsone mot utleiedelen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Svært attraktiv beliggenhet på Stabekk – barnevennlig, solrikt og med flott utsikt
Boligen har en ettertraktet beliggenhet i et rolig, veletablert og barnevennlig villaområde på Stabekk. Eiendommen ligger høyt og fritt, og har meget gode solforhold samt flott utsikt. Her bor du med kort gangavstand til Stabekk sentrum, samtidig som du har umiddelbar nærhet til både Bekkestua, Jar og naturskjønne turområder.

Stabekk sentrum ligger bare noen få minutters gange unna, og byr på et variert utvalg butikker og servicetilbud. Her finner du blant annet Baker Hansen, KIWI, apotek, Bolina, Gullsmedmesteren Nicolai og blomsterbutikk. Området har også flere hyggelige spisesteder, som Den Sultne Mave, Pinerolo, Stabekk grill osv. Den populære klesbutikken Ella & Il holder også til her, i tillegg til Kulturhuset Stabekk Kino og andre kulturtilbud.

I nærområdet ligger også Bekkestua og CC Vest, begge med et bredt utvalg butikker, kafeer, restauranter, vinmonopol, apotek og treningssentre SATS. Jarhuset tilbyr dagligvarebutikken Meny, blomsterbutikk, frisør, tannlege og bakeri. Dette gjør området svært praktisk og tilgjengelig i hverdagen.

Fritid og naturopplevelser
Området har et rikt fritidstilbud med idretts- og aktivitetsmuligheter for både barn og voksne. I nærområdet finner du Stabekkbanen og Frambanen (kunstisbaner om vinteren og fotballbaner om sommeren), sandvolleyballbane, ny tennishall, Jar idrettshall og Jar Isforum. Nadderudhallen m/svømmehall og basektbane, Nadderud arena (idrettshall med flere håndballflater), Nadderud stadion med kunstgressbaner og friidrettsanlegg ligger også i nærheten.

For naturopplevelser er det kort vei til Holtekilen og Fornebulandet / Storøya med vakre kyststier, badestrender, naturreservat og båtliv. Lysakerelva byr på flotte tur- og joggeløyper, og Bærumsmarka gir tilgang til milevis med turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper vinterstid. Golfentusiaster vil sette pris på nærheten til golfbaner på Haga, Grini og Ballerud.

Skoler og barnehager
Boligen sokner til Jar barneskole og Ringstabekk ungdomsskole – to populære og veldrevne skoler med trygg skolevei og et aktivt nærmiljø for barn. Det finnes også flere barnehager i nærheten, som Aktivitetsbarnehagen (kun 8 minutters gange), Skogveien barnehage, Tøffe barnehage og Nøtteliten familiebarnehage. I tillegg har området flere private og internasjonale skoletilbud, som Oslo International School, Steinerskolen på Grav og Norges Toppidrettsgymnas (NTG og NTGu). De videregående skolene Stabekk og Nadderud ligger også i kort avstand.

Effektiv kollektivtransport
Boligen har utmerkede kollektivforbindelser. Stabekk stasjon ligger kun to minutters gange unna, og tilbyr både lokaltog og Flytoget. Herfra kan du reise

direkte til Oslo, Lillestrøm, Asker, Spikkestad, Moss, Ski og Oslo Lufthavn, med kun ca. 10 minutter til Oslo sentrum. Nærmeste bussholdeplass, Bakkeveien, ligger 100 meter fra boligen, og betjenes av flere busslinjer mot Oslo, Bekkestua og Sandvika (rute 145, 150, 213 og 214). Bekkestua, kun 4 minutter unna med bil, fungerer som et viktig kollektivknutepunkt med T-bane, trikk, flybuss og lokale busser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.10.2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ut fra siste godkjente tegninger er ikke gjeste WC ved vaskerommet byggemeldt/godkjent av Bærum kommune. Det er også avvik på størrelse på bod i bakkant av garasjen - godkjente tegninger følger vedlagt. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for evt. krav om søknad / godkjenning av bruksendring og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse etter bestemmelser til reguleringsplan for området Nyveien- Utsiktsveien / landskapsdrag -plannummer 1991017 sist endret 21.02.2002. Formålet ved delarealet er bevaring av landskap og vegetasjon samt frittliggende småhusbebyggelse.
Eiendommen ligger i område som er berørt av reguleringsarbeidet vedr. Malurtåsen; konferer megler.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Det ikke odel, konsesjon, bo eller driveplikt knyttet til omsetning av Bakkeveien 9.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/15/393:
07.02.2017 - Dokumentnr: 115529 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Bærum Kommune - org.nr: 935 478 715. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Bestemmelse om bebyggelse. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

07.02.2017 - Dokumentnr: 115681 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr: 3201 / Gnr: 15 / Bnr: 53. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

07.02.2017 - Dokumentnr: 115515 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr: 3201 / Gnr: 15 / Bnr: 53

01.01.2020 - Dokumentnr: 599829 - Omnummerering ved kommuneendring.
Tidligere: Knr: 0219 / Gnr: 15 / Bnr: 393

01.01.2024 - Dokumentnr: 39744 - Omnummerering ved kommuneendring.
Tidligere: Knr: 3024 / Gnr: 15 / Bnr: 393

Naboerklæring med nabo i Blåsen 13 vil bli tinglyst både på Bakkeveien 9 og Blåsen 13.
Erklæringen kan ses hos megler.

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er berørt av ett kulturminne. Kulturminne omfatter Blåsen 13 som Bakkeveien 9 er utskilt ut fra. Blåsen 13 omfattes av kulturminneregisteret fordi boligen er oppført mellom 1880-1922.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

I teknisk rom (fjellrom) er det tilgang til alle rør langs veggen.
Rørsystemet er av typen rør-i-rør, og stoppekran er plassert her. Det finnes også et fordelerskap i teknisk rom i utleiedelen.
Avløpsrørene i boenheten er i plast og er synlige fra fjellrommet.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra Villavent (produsert i 2010). Enheten er plassert i fjellrommet.
I teknisk rom er det varmtvannstank på henholdsvis 210 liter og 140 liter av type OSO (produsert i 2017). Den ene delen er knyttet til gulvvarmeanlegget.

Det er påstøp med vannbåren gulvvarme og separate varmesløyfer i alle rom, fordelt fra teknisk rom/vaskerom.

Sikringsskapet er utstyrt med jordfeilautomater og et 63A overspenningsvern.
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler / egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og min. 1 m2.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 mnd. karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept/avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 289 000,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. kr. 113,-

Samlet skal selger betale kr. 371 803,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. mai 2025

Megler

Børre Gåsvær, Eiendomsmegler / Partner / Tlf. 92072780

Megler 2

Guttorm B. Olsen, Eiendomsmegler / Tlf. 91898488

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Bakkeveien 9

Bakkeveien 9

Nabolaget Øvre Stabekk - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Lysaker skole (1-7 kl.)	233 elever, 14 klasser	12 min / 0.9 km
Stabekk skole (1-7 kl.)	513 elever, 23 klasser	17 min / 1.3 km
Jar skole (1-7 kl.)	562 elever, 23 klasser	26 min / 1.9 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.)	410 elever, 28 klasser	20 min / 1.5 km
Ramstad skole (8-10 kl.)	549 elever, 37 klasser	5 min / 3 km
Stabekk videregående skole	450 elever, 19 klasser	10 min / 0.7 km
Oslo International School	90 elever	6 min / 2.5 km

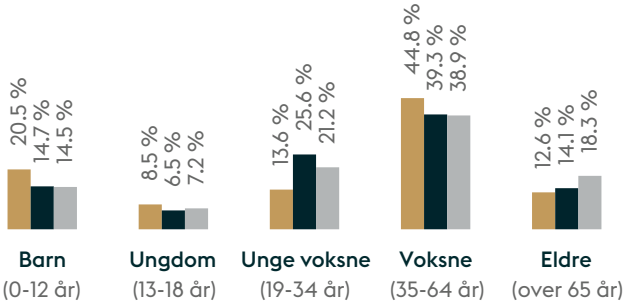
Offentlig transport

Bakkeveien	Linje 130, 130N, 214	1 min / 0.1 km
Stabekk stasjon	Linje L1, L2, R21	5 min / 0.4 km
Ringstabekk	Linje 1, 2, 3, 5	22 min / 1.7 km
Furulund	Linje 13	7 min / 3.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min / 10.1 km

Barnehager

Aktivitetsbarnehagen (1-5 år)	53 barn	8 min / 0.6 km
Skogveien barnehage (1-5 år)	57 barn	13 min / 1 km
Tøffe barnehage (0-5 år)	53 barn	16 min / 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Stabekk	1 700	663
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Tennishall i Stabekk	7 min
Njålveien ballplass	8 min
EVO Stabekk	6 min
SATS Bekkestua	20 min

«Bor her og har bodd her nærmest hele livet»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Bakkeveien 9, 1369 STABEKK
BÆRUM kommune
gnr. 15, bnr. 393

Sum areal alle bygg: BRA: 377 m² BRA-i: 377 m²



Befaringsdato: 07.05.2025 **Rapportdato:** 15.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1244 **Referansenummer:** YU5437

Autorisert foretak: EK Takst AS **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.



Rapportansvarlig

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

Bakkeveien 9, 1369 STABEKK
Gnr 15 - Bnr 393
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

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.

Bakkeveien 9, 1369 STABEKK
Gnr 15 - Bnr 393
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

I rolige og familievennlige omgivelser, med kort vei til Stabekk, finner du denne flotte eneboligen.

Boligen holder gjennomgående høy standard og strekker seg over to etasjer. Den er helhetlig oppgradert fra bunn til topp, med flere støpte detaljer som gir et solid og eksklusivt inntrykk.
Eiendommen består av en hoveddel og en separat utleiedel. I tillegg er det gjort klart for en praktikantdel med tilknytning til hoveddelen.
Boligen har en dobbel garasje og et solrikt, opparbeidet hage- og uteområde.

Hoveddelen inneholder blant annet fem soverom, tre bad, et romslig kjøkken- og stueområde, samt et separat garderoberom.
I underetasjen finnes en stor bod med adkomst direkte til Garasjen.
Utleiedelen består av entré, bad, soverom, teknisk rom, kjøkken/stue.
Boligen har minimalt med slitasje og fremstår i meget god stand.
Samtlige detaljer bidrar til en gjennomgående høy standard.

Enebolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er utført i plasstøpt armert betong, isolert på oversiden med trykkfast isolasjon, foliemembran og fall mot innvendig slukrist og nedløp.
Boligen har yttervegger i plasstøpt betong. Bærende elementer i frontveggene, som er utstyrt med vindusfelt, består av stål og betong. Fasaden mot nord er i plasstøpt betong, mens fasaden mot øst er i kompositt, der kun en mindre del av veggen er over terreng.
Inndekningen mellom vinduene er utført med panel i brent malmfuru, og fasaden ved inngangspartiet er i oljet eik.
Veggsokkelen i underetasjen har utvendige overflater i tørrmurt skifer og oljet eikepanel.
Taket er relativt flatt og har en lukket takkonstruksjon.
Vinduer med 3-lags isolerglass og rammer i sortlakkert aluminium.
Boligen har flere ulike ytterdører – se tilstandsrapport for detaljer.
Utenfor stuen er det en markterrasse i stålglattet betong. I hagen finnes et eksternt redskapskjul. Fra hagen går det en trapp ned til gårdsplassen, som er asfaltert, med tilhørende inngangsparti belagt med steinheller og rullestein.
Boligen har en garasje med egen inngang til boden i underetasjen.

INNVENDIG Gå til side

Huset har detaljer og overflater av høy standard. I underetasjen er det slipt og bonet betonggulv. Veggene består av en kombinasjon av eikefinér og betong, mens himlingene er i betong med innfelte detaljer.
I hovedetasjen er det slipt og bonet betonggulv med vannbåren varme i alle rom. Veggene er kledd med eikefinér og betong, i tillegg til store glassflater med vinduer fra gulv til tak.
Etasjeskillerne består av ca. 25 cm plasstøpt armert betong, tilrettelagt med slisser og tilpasninger for belysning på undersiden.
Det er påstøp med gulvvarme og separate varmesløyfer i hvert rom.
Boligen er utstyrt med radonduk, trykkfast isolasjon over duken, og påstøp med vannbåren gulvvarme.
I stuen finnes en støpt, åpen peis som er integrert i veggen.

Fra underetasjen fører en betongtrapp opp til 1. etasje. Trappen består av frittbærende betongtrinn festet til veggen, med rekkverk i messing og stål.
Boligen har flere ulike innvendige dører – se tilstandsrapport for detaljer. Det finnes også flere unike garderobeløsninger.
I bakkant av huset, mot fjell, er det etablert et fjellrom som strekker seg tvers gjennom store deler av etasjen.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere våtrom, hvor de fleste har likt utseende. Se tilstandsrapporten for detaljer om hvert enkelt våtrom i boligen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken hoveddel.
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har plassbygget innredning i eikefinér og Valchromat. En stor kjøkkenøy markerer overgangen til stueområdet. Underskap og høyskap har fronter i finért eik, og stikkontaktene er innfelt i betongveggen.
Gulvet er i støpt og polert betong.
Kjøkkenøya har fronter i sort, matt Valchromat og benkeplate i granitt med underlimt kum fra Tapwell. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Siemens.
Det er vannstoppesystem montert under vasken.
Avtrekksfunksjonen er integrert i bakveggen ved platetoppen med kullfilter.

Kjøkken Utleidel:
Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen. Innredningen er plassert langs én vegg og avsluttes med en integrert barløsning i den ene enden og høyskap i den andre. Benkeplaten er i betong, med underlimt kum og skapfronter i finért eik.
Av hvitevarer finnes integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Ventilatoren er innfelt i bakveggen.
Det er en kjøkkenventilator med kullfilter integrert i veggen.

SPESIALROM Gå til side

Fra entre/gang er det tilgang til toalettrommet, som har nedfelt servant i baderomsinnredningen. Det er vegghengt toalett og balansert ventilasjon.
På toalettrommet er det veggfestet klosett og en rund servant nedfelt i benkeplate av stein.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

I teknisk rom (fjellrom) er det tilgang til alle rør langs veggen.
Rørsystemet er av typen rør-i-rør, og stoppekran er plassert her. Det finnes også et fordelerskap i teknisk rom i utleiedelen.
Avløpsrørene i boenheten er i plast og er synlige fra fjellrommet.
Boligen har et nytt balansert ventilasjonsanlegg fra Villavent, installert i henhold til gjeldende forskrifter fra 2010. Enheten er plassert i fjellrommet.
På vaskerommet/teknisk rom står en OSO varmtvannstank på 210 + 140 liter, produsert i 2017.
Det er påstøp med vannbåren gulvvarme og separate varmesløyfer i alle rom, fordelt fra teknisk rom/vaskerom.
Sikringsskapet er utstyrt med jordfeilautomater og et 63 A overspenningsvern.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert.

Bakkeveien 9, 1369 STABEKK
Gnr 15 - Bnr 393
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Betongfundamenter på fjellgrunn. Synlig fra fjellrom.
Drenering er fra byggeår 2018/2019. Huset ligger på en høyde med naturlig bortføring av vann fra boligen.
Grunnmur mot terreng i armert plasstøpt betong. Grunnmursplater og XPS isolasjon.
Fra fjellrommet kan man observere støttemuren i form av renset fjell.
Tomten er planert over flere nivåer og boligen er oppført på en liten høyde. Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

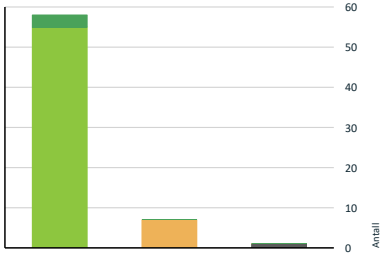
Enebolig

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

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig fra 2018.

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.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad (sekundærleilighet) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad (hovedsoverom) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan - og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.
Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Det foreligger ferdig attest for bygget datert 2018, bad er basert på TEK 17 vurdering (Uavhengig kontroll)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Bakkeveien 9, 1369 STABEKK
Gnr 15 - Bnr 393
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2018

Standard
Boligen strekker seg over to etasjer og holder høy standard, boligen inneholder
1. etasje: Stue/spisestue/kjøkken, to bad, gang/garderobe, tre soverom og bod.
Underetasje: Hall, gang, vaskerom, dobbel garasje, bod, stue/soverom i praktikantdel og bad i praktikantdel.
Underetasje – sekundærleilighet: Entré, stue/spisestue/kjøkken, bad, teknisk rom og soverom.

Boligen har lite slitasje og høy grad av finish, med detaljer i tre og betong i alle rom. Standarden er gjennomgående høy.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak i plasstøpt armert betong med tilpasninger for belysning. Isolert på overside med trykkfast isolasjon, foliemembran og fall mot innvendig slukrist og nedløp.



TG 1 Nedløp og beslag

Taket er relativt flatt med sluk, og nedløpet er skjult i konstruksjonen. Det er mulig å inspisere nedløpet fra fjellrommet, hvor det ledes videre til dreneringsrøret.



TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger i plasstøpt betong. Bærende elementer i frontveggene, som er utstyrt med høye og brede vindusfelt, er utført i stål og betong. Fasaden mot nord er laget av plasstøpt betong isolert med pusset XPS. Fasaden mot øst er i kompositt, hvor kun en mindre del av veggen er over terreng. Inndekningen mellom vinduene er laget av panel i brent malmfuru. Fasaden ved inngangspartiet er i oljet eik. Veggsokkelen i underetasjen har utvendige overflater i tørrmurt skifer og oljet eikepanel.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er relativt flatt, med lukket takkonstruksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 1 Vinduer

Vinduer med laminert 3 lags isolerglass og rammer i sortlakkert aluminium, fra byggeår.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.

Tilstandsrapport







TG 1 **Dører**

Boligen har flere ulike ytterdører. Det er en hovedinngangsdør til hoveddelen og en hovedinngangsdør til sekundærboligen. Begge disse dørene har glassfelt og stammer fra byggeåret. Begge inngangspartiene har nedfelte rister foran dørene.

I 1. etasje er det en balkongdør av type bred (550 cm bred) heve / skyvedør som gir tilgang til verandaen og terrasseområdet.





TG 1 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Utenfor stuen er det markterrasse i stålglattet betong, med tilhørende plenareal innrammet av grønne planter. Terrassen er avgrenset med gjerde i stål. Terassen strekker seg langs hele frontveggen. Hovedplatting er målt til 51 kvm.

TG 1 **Utvendige trapper**

Fra hagen går det en trapp ned til gårdsplassen. Trappen har ikke rekkverk, og takstmannen har vurdert at trappen har en høyde som gjør at rekkverk ikke er et krav, da trappen følger terrenget.



Bildet tatt etter befaring

TG 1 **Redskapsbod**

Fra verandaen/hagepartiet er det en åpen redskapsbod med tak. Boden er oppmålt til 2,4 kvm, men den er ikke ført opp som målbart areal.

TG 1 **Garasje**

Boligen har en Garasje (uten dør) med egen inngang til boden i underetasjen. Garasjen har støpt dekke på tre av siden, og det er lys og stikkontakter installert.

Bakkeveien 9, 1369 STABEKK
Gnr 15 - Bnr 393
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 **Overflater**

Huset har detaljer og overflater av høy standard. I underetasjen er gulvene slipt og bonet betonggulv (påstøp med vannbåren varme). På veggene er det en kombinasjon av eikefinér og betong. Takene er i betong med innfelte detaljer. Det er noen små sprekker i betongen på gulvet.

I husets hovedetasje er det slipt og bonet betonggulv på alle rom med vannbåren varme. Veggene er kledd med eikefinér og betong, samt store glassflater med vinduer fra gulv til tak.

Det er noen sprekker i betongen i overgangen mellom stue og soveromsdel.

Av detaljer kan det nevnes at stikkontakter er slisset/innfelt i betongveggene, det samme gjelder ventilasjonskanalen på kjøkkenet. Lamper er innfelt i taket. Garderobeløsningene er flott integrert, med farger som går i stil med betong og finerplatene. Det er lite slitasje på overflatene.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.



TG 1 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskillerne er ca. 25 cm plasstøpt armert betong, tilrettelagt med slisser og andre tilpasninger for belysning på undersiden. Det er påstøp med gulvvarme, og separate varmesløyfer i alle rom.

To utvalgte rom i hver etasje er kontrollert for høydeforskjell ved bruk av laser. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert i 1. etasje:

På soverommet ble det målt 8 mm avvik på 2 meter, totalt 9 mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 5 mm avvik på 2 meter, totalt 9 mm gjennom hele rommet.
I underetasjen, som har soverom og stue for sekundær enhet:

På soverommet ble det målt 4 mm avvik på 2 meter, totalt 6 mm gjennom hele rommet.
På stuen ble det målt 2 mm avvik på 2 meter, totalt 5 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10 mm på 2 meter, totalt 15 mm gjennom hele rommet (i henhold til NS3600). Alle målinger er innenfor de fastsatte kravene.

TG 0 **Radon**

Boligen har radonduk, beskyttende trykkfast isolasjon av EPS over radonduken, samt påstøp med vannbåren gulvvarme.

TG 1 **Pipe og ildsted**

I stuen er det en støpt åpen peis som er integrert med resten av veggen. Asker brann- og feievesen kontrollerer ildsteder jevnlig, og ingen avvik ble meldt ved sist befaring.

Tilstandsrapport





TG 2 **Innvendige trapper**

Fra underetasjen går en betongtrapp opp til 1. etasje. Trappen er laget av betongtrinn festet til veggen, og gelenderet er i messing og stål.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Bokhylle rundt trappeåpning er valgt til 80 cm høy av estetiske grunner. Rekkverk skal ha 90 cm høyde, men ettersom bokhyllen har en dybde på 40 cm har takstmann vurdert den som akseptabel. Håndløper i trapp etablert kun på en side av estetiske grunner.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 **Innvendige dører**

I underetasjen er det slette malte finerdører til alle rom, unntatt boden som har en branndør i sort utførelse. I husets hovedetasje (1. etasje) er dørene av finer med glassfelt. Døren til hovedsoverommet er en massiv finerdør. Samtlige dører åpner og lukker seg fint.







TG 1 **Minikjøkken (Praktikantdelen)**

I rommet som kalles "Praktikantdel" er det gjort klart for muligheten til å installere et minikjøkken. Her er det lagt til rette med vannuttak, avløp og strøm.

Bakkeveien 9, 1369 STABEKK
Gnr 15 - Bnr 393
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport



TG 1 **Fjellrom**

I bakkant av huset, mot grunn, er det laget et fjellrom som strekker seg på tvers av omtrent hele etasjen. Fjellrommet har grus som dekke, synlig grunnmur til huset som vegg, og råfjell på den andre siden. Rommet er hele 550 cm høyt. Her finner man, i tillegg til praktisk lagringsplass, ventilasjonsenhetene til huset.

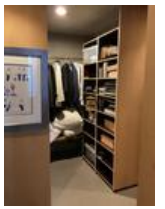
Fra tidligere salgsoppgave får en opplyst:
Fjellrom - ikke omsøkt teknisk/bodrom. Ligger under bakken på Blåsen 13 (g.bnr 15/53) sin tomt men Bakkeveien 9 har bruksrett. Veggene mot huset er alltid tørre. Veggene er ikke isolert da det er beregnet å gi bedre energigevinst å utnytte termisk varme fra rommet enn å isolere. Det er et tidvis fuktig rom hvor regnvann kan dryppe nedover fjellveggen - spesielt ved regn eller snøsmelt. Det er godt drenert og har drensrør langs hele grunnen. Det er ikke etablert gulv, men pukket grunn.
Ventilasjonanslegget har utkast ut i rommet og det er i tillegg et naturlig avtrekk nederst på betonggavlen mot nord.

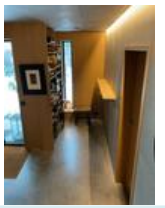




TG 1 **Garderoberom**

Boligen har flere unike garderobeløsninger. Det er plassbygd garderoberom i husets master soverom, flere designede og plassbygde garderobeskap på rommene, et eget garderoberom ved gangen, samt smarte oppbevaringsløsninger i andre rom.





VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeår 2018. Teknisk forskrift av 2017 er lagt til grunn for vurdering. Vaskerommet leder videre til teknisk rom og fjellrom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Det er betongvegger på alle sider av vaskerommet. Taket er også av betong med innfelte lamper.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Det ble målt høydeforskjell på 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Våtrommene har fått membran slisset inn i betongen. Sluket er et pvc sluk uten synlig membran. Det er gjort klart for sluk og muligheter til å lage en dusjløsning i det ene hjørnet på vaskerommet.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

På vaskerommet er det plassbygget innredning med hjørneformet benkeplate, nedfelt kum og nisjer med opplegg til både vaskemaskin og tørketrommel. Arealet er romslig og gir god plass til sortering og bretting av tøy.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte på 10mm under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er betongvegger på alle vegger på badet, og hulltaking i tilstøtende rom for å sjekke etter fukt i konstruksjonen er ikke mulig.

Det ble gjennomført stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator, og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulvet ble ikke målt.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår 2018. Teknisk forskrift av 2017 er lagt til grunn for vurdering.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Det er betongvegger på badet og i dusjsonen, med finerplater på toalettsiden. I taket er det felt inn en lyskinne som går på tvers av badet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er et støpt, polert betonggulv med nedfelt sluk og nedsenket dusjnisje. Det er vannbåren varme i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Bakkeveien 9, 1369 STABEKK
Gnr 15 - Bnr 393
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Våtrommene har ifølge utbygger støpt banemembran inn i betongen.
Slukene er plassert under granittsteinplate i dusjsonen.
Badet har plastsluk og det er avdekket membran under klemringen, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Granittplaten kan være noe vanskelig å løfte ved eventuell inspeksjon eller vedlikehold.





UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, steinplate, veggmontert toalett og dusjvegger i herdet glass og regnfallsdusj.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte på 10mm under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er betongvegger på alle vegger på badet, og hulltaking i tilstøtende rom for å sjekke etter fukt i konstruksjonen er ikke mulig.

Det ble gjennomført stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator, og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulvet ble ikke målt.



UNDERETASJE > BAD (SEKUNDÆRLEILIGHET)

Generell

Bad fra byggeår 2018. Teknisk forskrift av 2017 er lagt til grunn for vurdering.

UNDERETASJE > BAD (SEKUNDÆRLEILIGHET)

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Det er betongvegger på badet og i dusjsonen, med finerplater på toalettsiden. I taket er det felt inn en lyskinne som går på tvers av badet.

UNDERETASJE > BAD (SEKUNDÆRLEILIGHET)

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 22mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fall på baderomsgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.



UNDERETASJE > BAD (SEKUNDÆRLEILIGHET)

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Våtrommene har ifølge utbygger støpt banemembran inn i betongen.
Slukene er plassert under granittsteinplate i dusjsonen.
Badet har plastsluk og det er avdekket membran under klemringen, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Granittplaten kan være noe vanskelig å løfte ved eventuell inspeksjon eller vedlikehold.

UNDERETASJE > BAD (SEKUNDÆRLEILIGHET)

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, steinplate, veggmontert toalett og dusjvegger i herdet glass og regnfallsdusj.

UNDERETASJE > BAD (SEKUNDÆRLEILIGHET)

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte på 10mm under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

UNDERETASJE > BAD (SEKUNDÆRLEILIGHET)

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er betongvegger på alle vegger på badet, og hulltaking i tilstøtende rom for å sjekke etter fukt i konstruksjonen er ikke mulig.

Det ble gjennomført stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator, og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulvet ble ikke målt.





1.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår 2018. Teknisk forskrift av 2017 er lagt til grunn for vurdering.



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene er av betong med innfelte stikkontakter. På veggene utenfor dusjsonen er det finerplater. Taket er støpt betong med innfelte dimbare lamper.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Bakkeveien 9, 1369 STABEKK
Gnr 15 - Bnr 393
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

Det er støpt, glattet og polert betonggulv med varmekabler på badet. Dusjnisjen er nedsenket, med en hel stenplate over dusjområdet.



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Våtrommene har ifølge utbygger støpt banemembran inn i betongen.
Slukene er plassert under granittsteinplate i dusjsonen.
Badet har plastsluk og det er avdekket membran under klemringen, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Granittplaten kan være noe vanskelig å løfte ved eventuell inspeksjon eller vedlikehold.



1.ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne med regnfallsdusj og håndholdt spyler. Speilet dekker hele veggen og er innfelt i betongveggen, med en praktisk nisjehylle. På veggen er det laget praktiske hyller i den utførte veggen bak toalettet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte på 10mm under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.



1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betongvegger på alle vegger på badet, og hulltaking i tilstøtende rom for å sjekke etter fukt i konstruksjonen er ikke mulig.

Det ble gjennomført stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator, og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulvet ble ikke målt.





1.ETASJE > BAD (HOVEDSOVEROM)

Generell

Tilstandsrapport

Bad fra byggeår 2018. Teknisk forskrift av 2017 er lagt til grunn for vurdering.



1.ETASJE > BAD (HOVEDSOVEROM)

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Det er betongoverflater i dusjen og finerplater på de andre veggene på badet. Stikkontaktene er innfelt i betongveggene. Det er dimbare lamper i taket.

Det er et stort speil som strekker seg på tvers av hele badet, plassert i en nisje som gir en praktisk hylle på veggen.

1.ETASJE > BAD (HOVEDSOVEROM)

TG 1 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt støpt betonggulv med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 20 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Dusjen har nedsenket sone.

I henhold til forskriften må våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flisene og underlaget. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.

Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene har blitt kontrollert.

1.ETASJE > BAD (HOVEDSOVEROM)

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Våtrommene har ifølge utbygger støpt banemembran inn i betongen.
Slukene er plassert under granittsteinplate i dusjsonen.
Badet har plastsluk og det er avdekket membran under klemringen, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Granittplaten kan være noe vanskelig å løfte ved eventuell inspeksjon eller vedlikehold.



1.ETASJE > BAD (HOVEDSOVEROM)

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med to nedfelte servanter med fire skuffer. Det er veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Dusjhjørnet har regnfallsdusj med håndholdt spyler.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

1.ETASJE > BAD (HOVEDSOVEROM)

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte på 10mm under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.



1.ETASJE > BAD (HOVEDSOVEROM)

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er betongvegger på alle vegger på badet, og hulltaking i tilstøtende rom for å sjekke etter fukt i konstruksjonen er ikke mulig.

Det ble gjennomført stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator, og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulvet ble ikke målt.

Bakkeveien 9, 1369 STABEKK
Gnr 15 - Bnr 393
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN / STUE (SEKUNDÆRLEILIGHET)

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen. Innredningen er plassert langs én vegg og avsluttes med en integrert barløsning i den ene enden og høyskap i den andre. Benkeplaten er i betong, med underlimt kum og skapfronter i finért eik.

Av hvitevarer finnes integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Ventilatoren er innfelt i bakveggen.

UNDERETASJE > KJØKKEN / STUE (SEKUNDÆRLEILIGHET)

TG 1 **Avtrekk**

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

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har plassbygget innredning i eikefinér og Valchromat. En stor kjøkkenøy markerer overgangen til stueområdet. Underskap og høyskap har fronter i finért eik, og stikkontaktene er innfelt i betongveggen.

Gulvet er støpt og polert betong.

Kjøkkenøya har fronter i sort, matt Valchromat og benkeplate i granitt med underlimt kum fra Tapwell. Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer fra Siemens:
Oppvaskmaskin
Kjøleskap (90 cm)
Induksjonstopp
Stekeovn med mikrobølgefunksjon
Det er vannstoppesystem montert under vasken.
Avtrekksfunksjonen er integrert i bakveggen ved platetoppen.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekksvifte fra 2018 med kullfilter. Avtrekket er funksjonstestet, og ingen avvik er registrert.



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Fra entre/gang er det tilgang til toalettrommet, som har nedfelt servant i baderomsinnredningen. Det er vegghengt toalett og balansert ventilasjon.

På toalettrommet er det veggfestet klosett og en rund servant nedfelt i benkeplate av stein.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

I teknisk rom er det tilgang til alle rør på veggen. Rørene er av type rør-i-rør-system. Her finner du også stoppekran.
Det finnes også et fordelerskap i teknisk rom i utleiedel.







TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast i boenheten, disse er også synlige fra fjellerom.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har nytt balansert ventilasjonsanlegg basert på gjeldende forskrifter av 2010 og fra produsent Villavent. Enheten finner du i fjellrommet.
Utkast fra ventilasjonsanlegget var først etablert i garasje. Dette ble lagt om da det skapte kondens og er nå lagt til fjellrommet.





TG 1 Varmtvannstank

På vaskerommet/ teknisk rom finner du en OSO Varmtvannstank på 210 +140 liter fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Bakkeveien 9, 1369 STABEKK
Gnr 15 - Bnr 393
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 1 Oppvarming

Boligen er oppvarmet via vannbåren varme med separate varmesløyfer i rommene, supplert av en innfelt peis i hovedstuen. Det er elektriske varmekabler i badene i toppetasjen.
Takstmann har ikke funksjonstestet varmekilder

TG 1 Vannbåren varme

Det er påstøp med vannbåren gulvvarme (separate varmesløyfer i rommene) i begge etasjene. Fordelingen finner du i teknisk rom/vaskerom.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringstavle er utstyrt med jordfeilautomater. 63 amp overspenningsvern. Huset er bygget / ferdig i 2019.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Når det gjelder belysning, er det innlagt en rekke belysningspunkter i himlingene. All belysning styres ved X-comfort trådløs betjening. Det er programmert inn ulike soner og scenarier på utvalgte brytere. Dette er en smarthus-funksjon. Dimmere er montert til downlights og annen fast belysning.

Til informasjon: Bygningssakkyndig er ikke elektriker og har ikke elektrokompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Betongfundamenter på fjellgrunn. Synlig fra fjellrom.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering er fra byggeår 2018/2019. Huset ligger på en høyde med naturlig bortledning av vann fra boligen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur mot terreng i armert plasstøpt betong. Grunnmursplater og XPS isolasjon.

TG 1 Forstøtningsmurer

Fra fjellrommet kan man observere støttemuren i form av renset fjell.



TG 0 Terrengforhold

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bakkeveien 9, 1369 STABEKK
Gnr 15 - Bnr 393
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

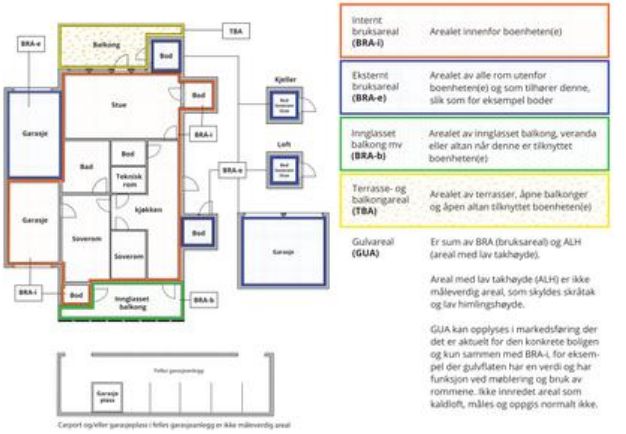
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	181			181	
1.Etasje	196			196	51
SUM	**377**				**51**
SUM BRA	**377**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré / Gang, Hall, Garasje, Bod, Vaskerom, Toalettrom, Bad, Stue/Soverom, Entré (sekundærleilighet), Soverom (sekundærleilighet), Kjøkken / Stue (sekundærleilighet), Bad (sekundærleilighet), Teknisk rom (sekundærleilighet)		
1.Etasje	Kjøkken, Stue, Spisestue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Garderobe 1, Garderobe 2, Bad, Gang, Bad (hovedsoverom)		

Kommentar

Fra verandaen/hagepartiet er det en åpen redskapsbod med tak. Boden er oppmålt til 2,4 kvm, men den er ikke ført opp som målbart areal
Garasje (uten dør) er oppmålt til 36 kvm og her ført inn som BRA-i
Fjellrom har ett 24 kvm areal som ikke er inkludert i areal.

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at
dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig fra 2018.

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:
Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

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

Bakkeveien 9, 1369 STABEKK
Gnr 15 - Bnr 393
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	301	76

Kommentar

Enebolig P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør
07.5.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	15	393		0	703.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bakkeveien 9

Hjemmelshaver
Aasen Linjerydding AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Godt beliggende utsiktstomt med gode solforhold, sydvendt beliggende på skrånende tomt i populært villastrøk på Stabekk. Meget sentralt i forhold til forretninger, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Kort vei til Stabekk sentrum med bl.a. dagligvareforretning med post, apotek, baker, hyggelige kafeer og spisesteder m.m. For øvrig er det kort avstand til handlesentre på Høvik, Bekkestua senter, Lysaker, Fornebu S og CC-vest. Strand restaurant og marina er også innen turavstand.
Meget godt og variert utvalg av fritidsaktiviteter i nærområdet. Det er tennishall og utendørs tennisbane i Nyveien. Forøvrig bl.a. fotball-løkker, sandvolleyball bane, svømmehall på Bekkestua, golfbaner og flere treningssentre. Flotte rekreasjonsmuligheter sommer som vinter på Fornebulandet, samt turområder med opparbeidede turstier langs Lysakerelven.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Det er parkering i garasje / Carport med plass til to biler. I tillegg er det asfaltert parkeringsplass tilknyttet sekundærleiligheten. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til bolig.

Om tomten

Eiendommen ligger på et høydedrag med vidstrakt utsikt og svært gode solforhold. Tomten er 703,6 kvm med skrånende grunn mot solrike syd og vest.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste /andre forhold.

2017/115529-1/200 Best. om vann/kloakkledn.
07.02.2017
Rettighetshaver:BÆRUM KOMMUNE
Org.nr: 935478715
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2017/115681-1/200 Best. om vann/kloakkledn.
07.02.2017
rettighetshaver:Knr:0219 Gnr:15 Bnr:53
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Annen informasjon (Hentet fra tidligere salgsoppgave)
Fra forrige eiers egenerklæring:
Det foreligger avtale om bruksrett mellom boligen og tilgrensende boligeiendom (g.bnr. 15/53) om bruk og ansvar av terreng på tak, fjellrom og bod utenfor peiskammer.

TA kontakt med megler for informasjon om kommunale avgifter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
24 800 000	2020

Bakkeveien 9, 1369 STABEKK
Gnr 15 - Bnr 393
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om forsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tillatelse til endring			Gjennomgått		Nei
Igangsettelses dokument			Gjennomgått		Nei
Offentlige tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	
2	15.05.2025	
3	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Bakkeveien 9, 1369 STABEKK
Gnr 15 - Bnr 393
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

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.

Bakkeveien 9, 1369 STABEKK
Gnr 15 - Bnr 393
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

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/YU5437

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aasen, Arnstein	9578-5995-4-152436	2025-01-31 09:57:25

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
31. jan. 2025

Oppdragsnummer
56-0046/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bakkeveien 9, 1369 STABEKK

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Aasen Linjerydding AS v/ Arnstein Aasen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. juni 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6485558
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Bar behandling for skjeggkre utført av skadedyrfirma ikke observert etter det

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0046/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Aasen, Arnstein	**2025-01-31**

Identifikasjon

bankID Aasen, Arnstein

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Franz Messel-Jenssen Ltd
Platåveien 21
1369 STABEKK

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	15/138909 - 17/31329/ANSORE	10.02.2017

Adresse - Tiltak:	Bakkeveien 9 - enebolig
Gnr/Bnr:	15/53
Tiltakshaver:	Philip Synnestvedt og Cathinka N G Synnestvedt
Ansvarlig søker:	Franz Messel-Jenssen Ltd

IGANGSETTINGSTILLATELSE 2
GODKJENNING AV TEGNINGER

Igangsettingstillatelse gis for gravearbeider, betongarbeider og VVS-arbeider, i samsvar med rammetillatelsen av 11.02.2016 med senere vedlegg.

Reviderte tegninger og situasjonsplan i henhold til vilkår godkjennes, jf. vedlagte liste over godkjente dokumenter. Listen erstatter tidligere oversikt over godkjente dokumenter.

SPESIELLE KRAV/ VILKÅR FOR IGANGSETTING	Henvisning til krav	Dokumentert
Det skal foreligge oppdatert utomhusplan som viser endrede kotehøyder, avkjørsel, gårdsplass/manøvrering, biloppstillingsplass for sekundærleiligheten, adkomst til inngangspartiet til sekundærleiligheten, uteoppholdsareal for både boligen og sekundærleiligheten, opparbeidet gang-/sykkelvei i 4m bredde, trær som skal bevares mm. (Utomhusplanen skal ikke vise omsøkt tilbygg til eksisterende bolig). *Bygningssjefenskommentar: Ny tegning er innsendt og godkjennes i henhold til listen over godkjente dokumenter.*	V1 i endringstillatelse	OK
Det skal foreligge et oppdatert, målsatt situasjonskart som viser boligen/bygningen i sin helhet samt avkjørsel, gårdsplass, biloppstillingsplass for sekundærleiligheten, adkomst til inngangspartiet til sekundærleiligheten samt opparbeidet gang-/sykkelvei.	V2 i endringstillatelse	OK
Bygningssjefenskommentar: Nytt kart er innsendt og godkjennes i henhold til listen over godkjente dokumenter.		
Oppdaterte, tydelige fasadetegninger som klart viser vindusoppdeling/faste vegger. Dette gjelder spesielt fasaden sett fra sør. Terrenget som påføres fasadetegningene skal være det ferdige terrenget helt inntil fasadene. Fasadene skal ikke «dekkes» av foranliggende terreng eller vegetasjon. Tegningene skal merkes med himmelretning, målestokk, dato samt navn på ansvarlig prosjekterende. *Bygningssjefenskommentar: Nye tegninger er innsendt og godkjennes i henhold til listen over godkjente dokumenter.*	V3 i endringsytillatelse	OK

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandsplass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL
Ansvarlige foretak fremgår av innsendte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan. Ansvarsrett inntrer når erklæring er sendt kommunen, og først da kan foretaket starte arbeidet. Det er i gjennomføringsplan bekreftet at de aktuelle fagområdene er ferdig prosjektert og kontrollert for igangsettingstillatelse.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ved arbeider som gjelder utvendige og innvendige sanitærinstallasjoner skal normalreglementet for sanitærforskrifter følges. Før grøfter fylles igjen skal Vann- og avløpsenheten foreta GPS-innmåling av alle tilkoblinger og utvendig privat vann- og avløpsanlegg.

PLASSERING OG HØYDEFASTSETTELSE
Godkjente tegninger og situasjonsplan skal legges til grunn for utstikking/plassering og høydefastsettelse. Høydeplasseringen er relatert til NN2000 høydegrunnlag.

Toleransekrav for plassering ved utstikking: Horisontal toleranse +/- 20 cm, vertikal toleranse +/- 10 cm. Det er en forutsetning at gjeldende krav til avstander og høyder i plan eller lov overholdes.

FERDIGSTILLELSE
Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker utarbeide og innsende følgende dokumentasjon:

- Søknad om ferdigattest, NBR nr. 5167
- Gjennomføringsplan, NBR nr. 5185
- Sluttrapport for avfallsplan, ved krav om avfallsplan
- Eventuell nødvendig godkjenning fra annen myndighet

Bygningssjefen avgjør hvorvidt det skal føres tilsyn i forbindelse med ferdigstillelse.

Det er en forutsetning at utvendige sanitæranlegg er befart/kontrollert og GPS-innmålt av Vann- og avløpsenheten.

NB! Tiltaket eller del av dette må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

GEBYR
Ved oppdelt igangsettingssøknad betales tilleggsgebyr på 2M for den andre igangsettingstillatelsen og for hver igangsettingstillatelse etter denne. Giroblankett på **kr 5700,-** ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen fremgår av blanketten.

Hanne Høybach
bygningssjef

Ann-Kristin Tonning Hilden
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:
Liste over godkjente dokumenter
Generelle opplysninger

Vedlegg 1 til tillatelsen

ArkivsakID: 15/138909

LISTE OVER GODKJENTE DOKUMENTER OG RELEVANTE UTTALELSER
Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID.

Tittel	Saksdokid
Situasjonsplan	**3427302**
Plan 1.etasje	**3448691**
Plan 2.etasje	**3448692**
Fasade sør	**3448688**
Fasade vest	**3448690**
Fasade nord og øst	**3448689**
Utomhusplan	**3448693**
Snitt B og C	3204221
Snitt CC og DD	3313390

Vedlegg 2 til tillatelsen

GENERELLE OPPLYSNINGER

All kontakt mellom kommunen og tiltakshaver skal skje gjennom ansvarlig søker.

Tillatelsens varighet og gyldighet forøvrig
Arbeidet må være satt i gang innen 3 år regnet fra rammetillatelsen ellers faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Tillatelsen med sine vilkår og eventuelle dispensasjoner danner et samlet hele, og forutsetter at tiltaket gjennomføres i sin helhet slik det er godkjent. F.eks. vil gitte dispensasjoner i utgangspunktet falle bort ved endrede planer. Godkjent dokumentasjon skal følges. Annen dokumentasjon tjener som underlag for avgjørelsen. Dersom det er gitt avkjøringstillatelse gjelder denne for det konkrete tiltak og den angitte bruk.

Plikt til å følge tegninger
Ansvarlig utførende må påse at godkjente tegninger følges, og at vilkår i rammetillatelsen oppfylles. For utomhusarealene gjelder situasjonsplanen, eventuelt særskilt utomhusplan. Dersom tillatelsen omfatter opparbeiding av avkjørsel og biloppstillingsplasser, må disse være ferdig anlagt før bygget tas i bruk. All godkjent dokumentasjon og tegninger må være tilgjengelige på byggeplassen

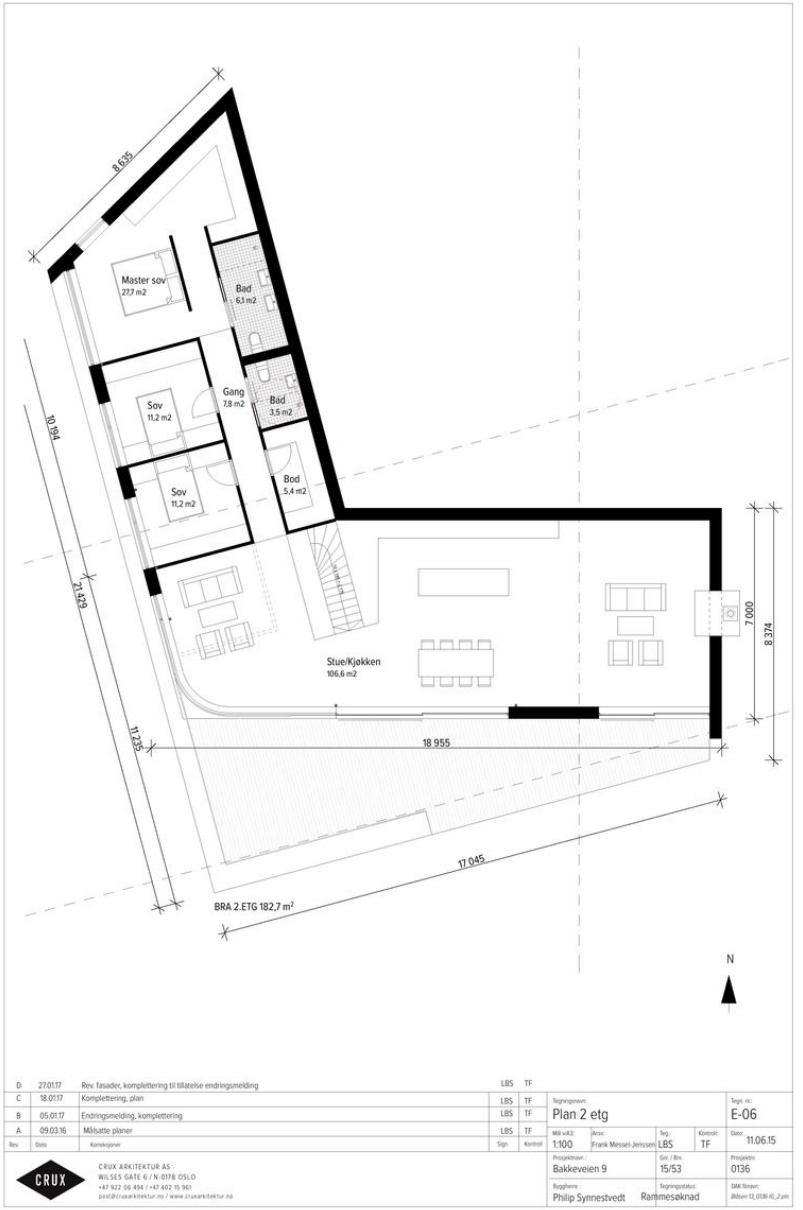
Plikt til å følge lovverket
Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrifter, vedtekter, reguleringsbestemmelser og gitte tillatelser. Vilkår fra annen fagmyndighet må også oppfylles.

Det er en betingelse at de forhold ved tiltaket som ikke framgår av søknaden følger bygningslovgivningen i den utstrekning dispensasjon ikke er uttrykkelig søkt om og gitt.

Aktsomhet
Ved utførelsen må det utvises aktsomhet i forhold til naboeiendommer og i forhold til kabler og ledninger i luft og grunn. Minste avstand til offentlige vann- og avløpsledninger skal være 4 meter. Takvann, overvann og drensvann må bortledes på egen grunn med mindre annen ordning er fremlagt og godkjent. Skråninger må ikke gjøres brattere enn 1:2, og fyllinger må avsluttes 0,5 m fra nabogrense. Stengning av eller graving i veiområde må ikke foretas uten tillatelse fra veimyndighetene.

Øvrige instanser og myndigheter
Tillatelsen gjelder kun i forhold til plan- og bygningslovgivningen med mindre annet framgår av vedtaket. Annet lovverk følges opp av andre myndigheter.





BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Franz Messel-Jenssen Ltd
Platåveien 21
1369 STABEKK

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	15/138909 - 18/233944/FRA	26.10.2018

Adresse - Tiltak:	Bakkeveien 9 - enebolig
Gnr/Bnr:	15/393
Tiltakshaver:	Philip Synnestvedt og Cathinka N G Synnestvedt
Ansvarlig søker:	Franz Messel-Jenssen Ltd

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det er i gjennomføringsplan versjon 9 datert 15.10.2018 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Kauko Leskinen
konstituert bygningssjef

Aud Frøystein
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandsplass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 15, Bruksnr 393	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Bakkeveien 9, gatenr 1023 1369 Stabekk	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	608 2	Jar 08 Lysaker og Stabekk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060201 801	Jar Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	07.02.2017	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	703,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	10.01.2024 10.01.2024	Avgiver	3201/15/393	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3201/15/393	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	24.01.2020 24.01.2020	Avgiver Berørt Mottaker	3201/15/53 3024/Eierløs(e) teig(er) 3201/15/393	-703,6 0,0 703,6
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	21.01.2020 21.01.2020	Berørt Berørt Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er) 3201/15/53 3201/15/393	0,0 0,0 0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3201/15/393	0,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	16.02.2017 16.02.2017	Avgiver	3201/15/393	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	25.01.2017 03.02.2017	Avgiver Berørt Mottaker	3201/15/53 0219/Eierløs(e) teig(er) 3201/15/393	-703,6 0,0 703,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bakkeveien 9	U0101	Bolig	60,0	Kjøkken	2	1	1
Bakkeveien 9	H0101	Bolig	290,0	Kjøkken	5	3	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	109,0	Rammetillatelse:	11.02.2016
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	351,0	Igangset.till.:	30.11.2016
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	26.10.2018
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	351,0	Midl. brukstil.:	09.04.2018
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300547373			Antall etasjer:	2

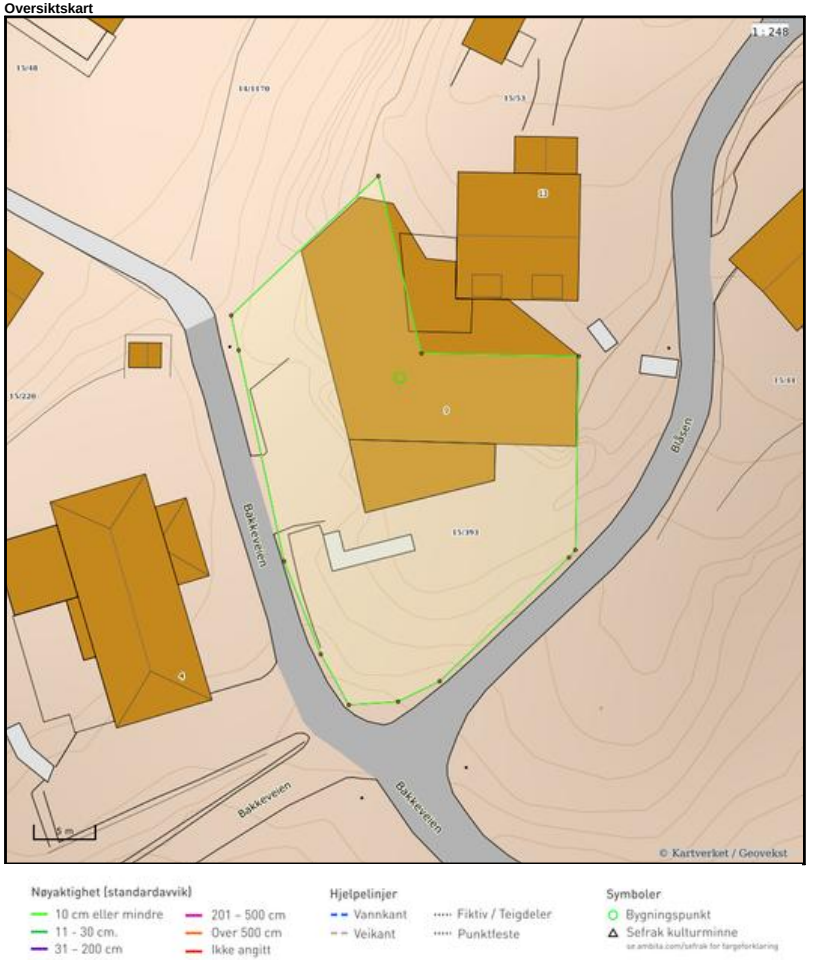
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		168,0		168,0		199,0		199,0
H01	1		183,0		183,0		215,0		215,0

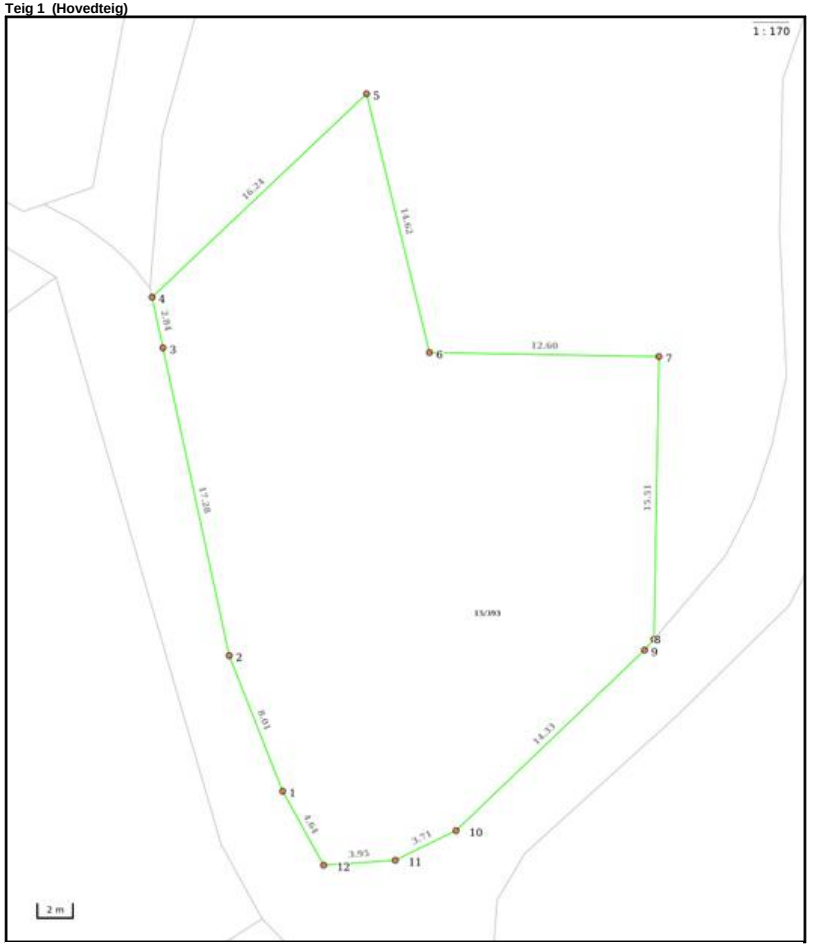
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 703,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 463,29	589 802,21	8,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 470,44	589 798,61	17,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 486,93	589 793,46	2,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 489,64	589 792,61	16,24m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 642 501,83	589 803,34	14,62m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 642 488,00	589 808,07	12,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 488,92	589 820,64	15,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 473,45	589 821,77	0,80m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 642 472,80	589 821,31	14,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 642 462,00	589 811,89	3,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 642 460,08	589 808,72	3,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 642 459,45	589 804,82	4,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

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

Utskriftsdato: 29.01.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	393	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bakkeveien 9, 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
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner under 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** 704 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H540
	Delareal 704 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1991017 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1991017)
Navn	OMRÅDET NYVEIEN - UTSIKTSVEIEN, landskapsdrag
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.04.1993
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9024/1991017.pdf
Delarealer	**Delareal** 704 m^2 **Formål** Bevaring av landskap og vegetasjon
	Delareal 704 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BS

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1991017

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 28.04.1993 godkjent disse bestemmelser.
I medhold av § 28-1 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 21.02.2002 vedtatt mindre vesentlig endring av disse bestemmelser ved tilføyelse av § 5 B, merket med kursiv.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET NYVEIEN - UTSIKTSVEIEN / LANDSKAPSDRAG.

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1
Intensjoner
Hensikten med planen er å beskytte landskapet mot uheldige inngrep og ivareta områdets grønne preg med trevegetasjon og sikre at ny bebyggelse med tilhørende anlegg innordnes disse hensyn.
Eksisterende bebyggelse merket retningsgivende skal være utgangspunkt for ny bebyggelses størrelse og form.

§ 2
Tomtekvaliteter
For eneboliger skal minste tomtestørrelse være 700 kvm.
For tomannsboliger skal minste tomtestørrelse være 900 kvm.
Det skal avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst
300 kvm. pr. enebolig og 400 kvm pr tomanns-bolig.
For hybelleilighet kreves 50 kvm.
Areal med gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:2 eller brattere kan ikke bebygges eller fradeles som tomt.

§ 3
Parkering og atkomst
For hver tomt skal det avsettes og opparbeides biloppstillings- og garasjeplasser i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende normer.
Avkjørselen skal være der den er vist på reguleringsplanen.
Andre avkjørsler tillates kun i forbindelse med forbedring av eksisterende avkjørselsforhold, eller hvor eksisterende avkjørsel ikke vil kunne godkjennes for flere boenheter.
Verdifulle trær kan beholdes selv om de er i strid med frisiktkravene.

§ 4
Jernbanestøy
Nye boliger må ikke utsettes for et støynivå som utenfor fasaden overskrider 60 dBa ekvivalent støynivå og 80 dBa maksimalt støynivå. Dersom støynivået overskrider 55 dBa ekvivalent støynivå og 70 dBa maksimalt støynivå, skal soverommene legges mot den stille siden.
For utendørs oppholdsareal må det ekvivalente støynivået for nye boliger ikke overskride 55 dba ekvivalent støynivå og 70 dba maksimalt støynivå.

BYGGEOMRÅDER

§ 5
Område B - boligområder
Nybygg skal i form og størrelse tilpasses karaktertrekkene i den retningsgivende bebyggelsen. Med form menes høyde, takform, takutspring, fasadeutforming, materialvalg og ytre karakter.
Maksimal utnyttelse inklusive garasje skal være BRA = 350 m2 for eneboliger og BRA = 400m2 for tomannsboliger. Tomteutnyttelsen skal likevel ikke overstige BYA = 20%.
Hvor det finnes nødvendig for å ivareta planens intensjoner, jfr. § 1, kan høyeste gesimshøyde begrenses til 6m.
Ved søknad om byggetillatelse skal det kreves oppriss av planlagt bebyggelse og eksisterende nabobebyggelse.

§ 5B
Område B1 – boligområder
Eiendommen gnr 14 bnr 172 tillates ikke ytterligere bebygget.

§ 6
Almennyttig formål - kirke
Området kan brukes til kirke/ institusjon. Tomteutnyttelsen skal ikke overstige BYA = 25%.
Gesimshøyden skal ikke noe sted overstige 9m.

§ 7
Krav til byggesøknad - utomhusplan
Søknad om byggetillatelse skal suppleres med utomhusplan i målestokk 1:100 eller 1:200 som skal vise:
- bebyggelsens plassering og høydeplassering
- parkeringsplasser og avkjørsel
- oppholdsarealer og arealer for lek
- trær som bevares og trær som må fjernes på grunn av byggetiltaket samt eventuell nyplanting

Planen skal redegjøre for eksisterende terreng og
fremtidig terreng. Utomhusplanen skal illustreres med representative snitt.

SPESIALOMRÅDER

§ 8
Område RB: Spesialområde bolig / retningsgivende bebyggelse
Retningsgivende bebyggelse er opprinnelig bebyggelse som er spesielt viktig for strøkets karakter.
Retningsgivende bebyggelse er markert på plankartet og er
bygninger som skal være retningsgivende for utformingen av nybygg.
Ved tilbygg, utbedring og reparasjon av slik bebyggelse skal bygningens hovedtrekk, takform, fasade- og vindusutforming, materialvalg og karakter opprettholdes. Søknad om riving eller hovedombygging av retningsgivende bebyggelse skal forelegges myndighene for bygningsvern til uttalelse.

§ 9
Område BS: Spesialområde bolig / terreng og vegetasjon som skal beskyttes
Dette er arealer som er spesielt viktige for landskapsbildet og som primært ikke bør bebygges. Innenfor spesialområdet skal eksisterende terreng og trevegetasjon vernes og beskyttes. Dette skal ikke være til hinder for en naturlig skjøtsel av vegetasjonen som en del av den naturlige pleie av en boligtomt.
Nye bygninger, tilbygg, støttemurer, veier, ledningsanlegg og gravings- og fyllingsarbeider skal så langt det er mulig plasseres utenfor spesialområdene. Der slike tiltak likevel tillates innenfor spesialområdet skal det stilles spesielle krav om at husplassering, høyde, takform, takutspring, fasade- og vindusutforming, materialvalg, fargebruk og ytre karakter tilpasses landskapet. Dette skal dokumenteres med perspektivskisser eller fotomontasjer.
Byggesøknaden skal være i samsvar med §5 og 7.
Dersom bygningsrådet finner at hensynet til landskapsdraget ikke kan ivaretas på en tilfredsstillende måte kan søknaden avslås.

ANDRE BESTEMMELSER
§ 10
Felles avkjørsel F 1-7
De felles trafikkarealene skal være felles for de eiendommer som iflg. reguleringsplanen skal ha avkjøring til dem.
Vestre del av Blåsen, F1 kan ikke tillates som adkomst til flere boenheter enn idag.

§ 11
Kommunaltekniske anlegg
I forbindelse med reguleringsplanen skal det utarbeides plan for offentlige vann- og avløpsledninger.
Ny bebyggelse skal knyttes til de offentlige ledninger på en slik måte at terrenginngrepene blir så små som mulig.

oooOOOooo



Tegnforklaring

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

Andre planobjekter
- Grense for riks politiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg

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

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Sentrumsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel

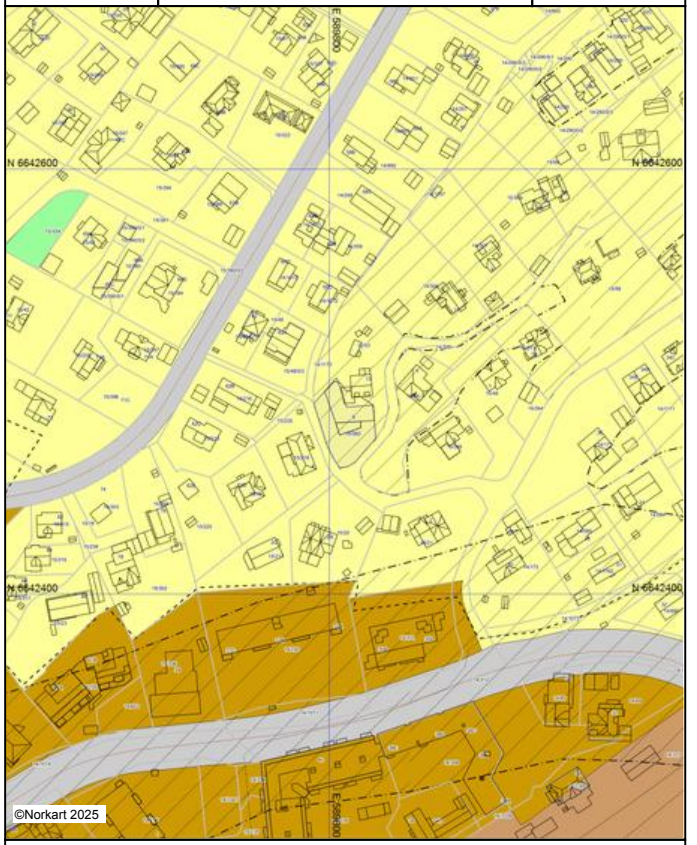
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/393
Adresse: Bakkeveien 9
Utskriftsdato: 29.01.2025
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende

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

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

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

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

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

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

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/393
Adresse: Bakkeveien 9
Utskriftsdato: 29.01.2025
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

Reguleringsplan grense

Planforslag (Reguleringsplan og bebyggelsesplan)

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 15/393
Adresse: Bakkeveien 9
Dato: 29.01.2025
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.

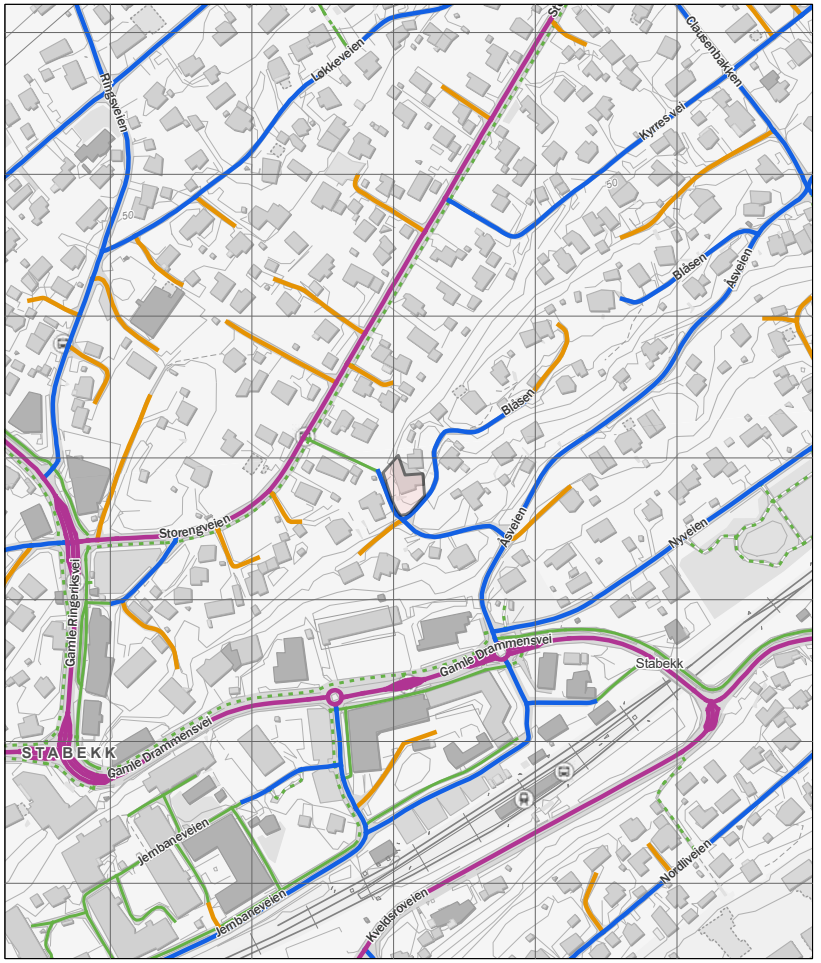
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 15/393/0/0
Adresse: Bakkeveien 9, 1369 STABEKK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29/01/2025



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

Utskriftsdato: 29.01.2025

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	393	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bakkeveien 9, 1369 STABEKK								

Avtale 90907606 (Avgiftsadresse: Bakkeveien 9, bygning 300547373)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 29.01.2025

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	393	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bakkeveien 9, 1369 STABEKK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	17 111,27 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	13 820,63 kr
Sum	**35 270,50 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	5 384,19 kr	0,00 kr
Vann etter areal	351 m2	45,26 kr	1/1	0 %	15 887,14 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	351 m2	52,90 kr	1/1	0 %	18 567,90 kr	0,00 kr
				Sum	**39 839,23 kr**	**0,00 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

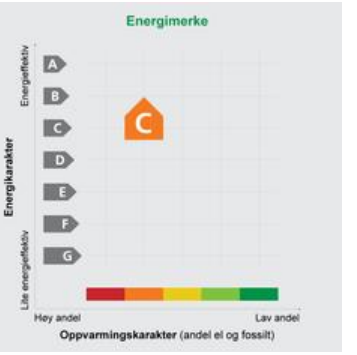
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bakkeveien 9
Postnr	1369
Sted	STABEKK
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	15
Bnr.	393
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300547373
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1036251
Dato	11.08.2019



Innmeldt av	Philip Synnestvedt

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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)

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår:	2018
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	300
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektrisk kjel Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bakkeveien 9
Postnr/Sted: 1369 STABEKK
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 11.08.2019 23:07:02
Energimerkenummer: A2019-1036251
Ansvarlig for energiattesten: Philip Synnestvedt
Energimerking er utført av: Philip Synnestvedt

Gnr: 15
Bnr: 393
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300547373

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 2: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

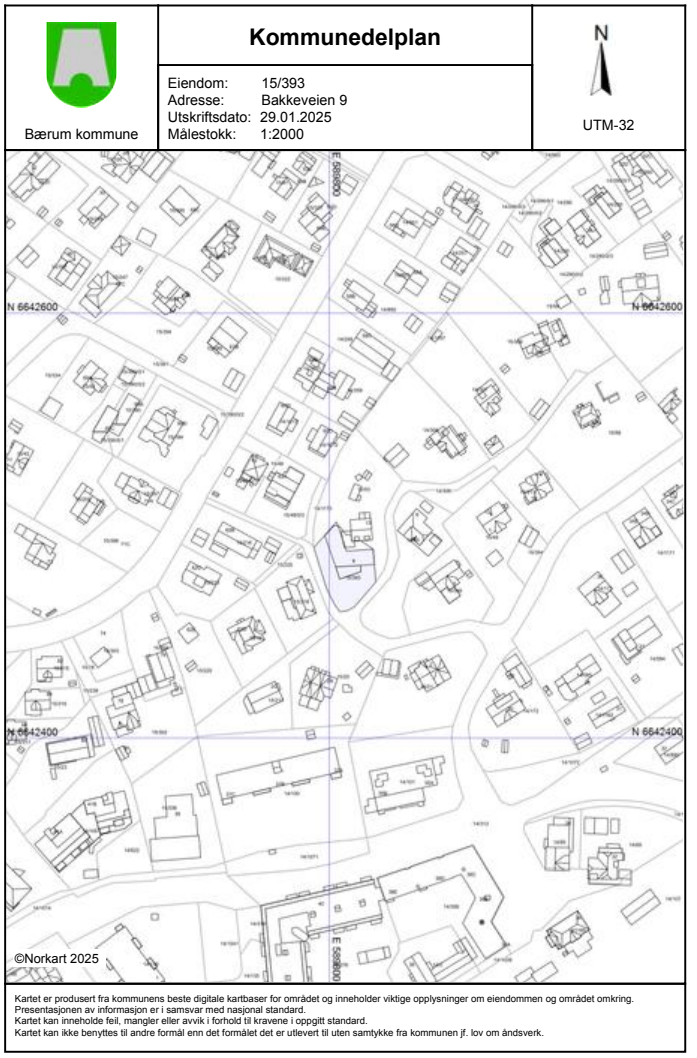
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



Tegnforklaring

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 15/393		
Utskriftsdato	29.01.2025	**Antall datasett**	6

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

1 Berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	21.10.2024



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring



Kulturmiljø

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

Utskriftsdato: 29.01.2025

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	393	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bakkeveien 9, 1369 STABEKK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kartverket

L12 EIENDOMSMEGLING AS
V/BØRRE GÅSVÆR
GAMLE RINGERIKSVEI 29C
1357 BEKKESTUA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0046/25
Vår referanse: 3665411/25639204
Bestilling: C3 2025-01-30 (4) 13

Dato
30.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
115681	200	7.2.2017	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	15	393	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Bærum kommune
Geodata
org.nr. 987760338

Dokn: 115681 Tinglyst: 07.02.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING Feil! Bokmerke er ikke definert.

Undertegnede eier av gnr. 15 bnr. 393 (fradelt parsell) i Bærum kommune erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr. 15 bnr. 53 (gjenværende eiendom) har følgende varige rettigheter på min eiendom:

- Å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune.

Stabekk den 15.01.17

Cathinka Synnestvedt (22.12.72 [redacted])
(tinglyst hjemmelshavers underskrift, evt. etter fullmakt)

PHILIP SYNNESTVEDT (13.11.72 [redacted]) CATHINKA SYNNESTVEDT
(tinglyst hjemmelshaver, med trykte bokstaver)

(tinglyst hjemmelshavers personnr./organisasjonsnr.)

(evt. navn og organisasjonsnr. til foretak med fullmakt)

Kartverket

L12 EIENDOMSMEGLING AS
V/BØRRE GÅSVÆR
GAMLE RINGERIKSVEI 29C
1357 BEKKESTUA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0046/25
Vår referanse: 3665410/25639199
Bestilling: C3 2025-01-30 (4) 12

Dato
30.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
115529	200	7.2.2017	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	15	393	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0046/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bakkeveien 9 1369 STABEKK

Betegnelse: Gnr 15, bnr 393 i Bærum kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no