

Bakerovnsgrenda 3



Velkommen til

Bakerovnsgrenda 3



Salgsoppgaven produsert 4. januar 2026

Bærums Verk/Øvre Toppenhaug

Familievennlig & markanær tomannsbolig med solrike uteplasser- 5 soverom - 2 stuer - Bad + vaskerom - Garasje

Prisantydning	8 990 000,-
Omkostninger	226 130,-
Totalpris	9 216 130,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 500,-
BRA-i	154 kvm
Totalt BRA	160 kvm
Soverom	5
Etasje	2

Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1984

Ansvarlig megler	Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
Telefon	926 15 943
E-post	s.wiborg@nordvikbolig.no
Megler	Esben Mandelid
Telefon	900 99 940
E-post	e.mandelid@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Bakerovnsgrenda 3 - Lys & moderne vertikaldelt tomannsbolig - beliggende i et ettertraktet og familievennlig boligområde. Nyt gode solforhold gjennom hele dagen med trivelige uteområder med rom for både avslapning og familieliv.

- Fremstående kvaliteter
- Tre usjenerte og solrike uteplasser
- Veletablert og barnevennlig område
- Separat vaskerom og gjestetoalett
- Gulvvarme i alle gulv 1. etasje og ny eikeparkett
- Vinduer fra 2015-2021
- Funksjonell planløsning med 4 soverom på samme plan
- Loftstue + hems
- Garasjeplass i felles rekke med EL- billader og elektrisk port
- Naturskjønne omgivelser med nærhet til marka og Kolsåsbakken
- Barnevennlig nabolag

- Nærhet til
- Skole/barnehager
- Kollektivt inn mot sentrum (ekspressbuss)
- Bærums Verk Handlesenter
- Kolsås-/Bærumsmara

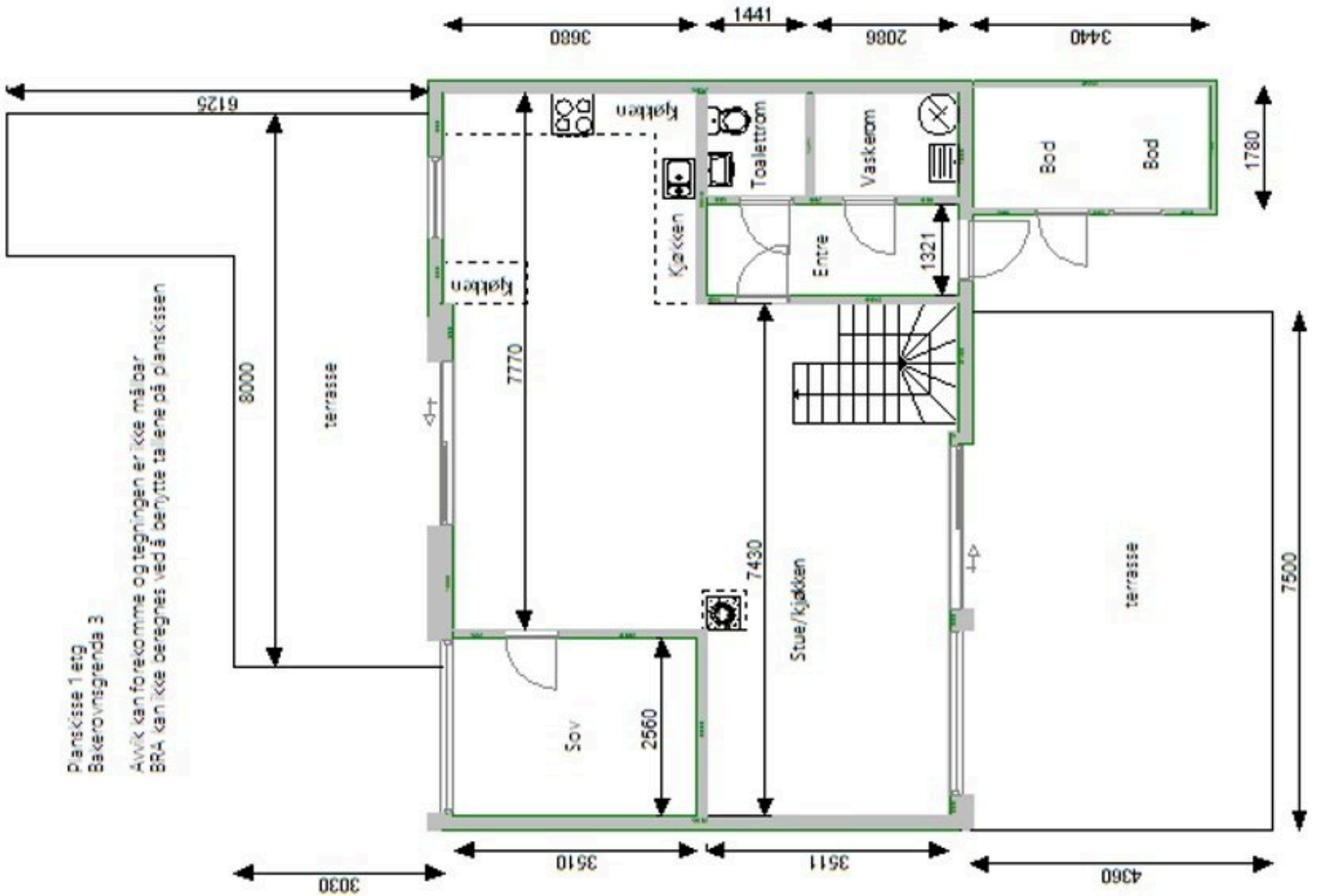
Arealer og innhold

BRA-i:	154 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	160 kvm
TBA:	70 kvm

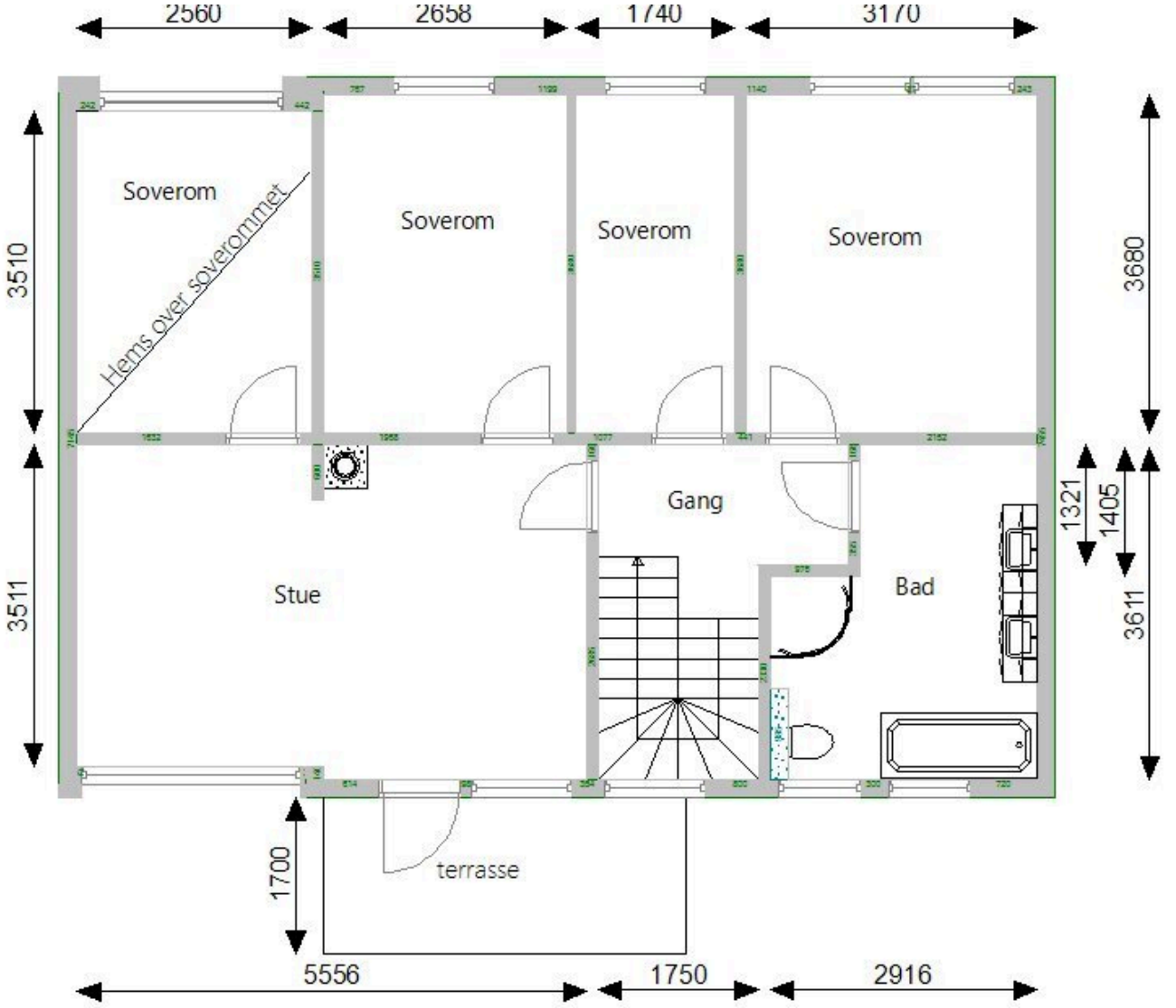
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken, entré og et soverom
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 63 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Fire soverom, loftstue og bad
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 7 kvm.



Forklaring av bilde/rommet



Planskisse 2 etg
Bakerovnsgrenda 3

Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar
BRA kan ikke beregnes ved å benytte tallene på planskissen

Forklaring av bilde/rommet






3






Miele











































Informasjon

Bakerovnsgrenda 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0385/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bakerovnsgrenda 3, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 118, bnr 186 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Mona Solberg
Øivind Tasken

Kjøpesum og omkostninger
8 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
224 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
226 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
245 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 216 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 235 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1984

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 154 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 160 kvm
TBA: 70 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken, entré og et soverom
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 83 kvm.

TBA: 63 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Fire soverom, loftstue og bad
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 7 kvm.

Ikke målbare arealer:
- Loft uinnredet 55kvm
- Hems 6kvm

Innhold

Boligen inneholder bl.a:
1. Etasje: Entrè, vaskerom, toalettrom, stue/ kjøkken og soverom.
2.Etasje: Fire soverom, loftstue og bad.

Standard

Eiendommen har bl.a. blitt oppgradert med:

2025: Waterguard på kjøkken
2021: Ny eikeparkett i hele 1.Etasje, samt deler av 2.Etasje
2021: Påbygd ca.50 kvm over to etasjer
2021: Ny trapp mellom 1.og 2.etasje
2021: Ny rentbrennende peisovn
2021: Malt innvendige overflater, unntak fra bad, toalett og vaskerom
2021: Ny skyvedørsgarderobe hovedsoverom
2021: Ny terrasse i vedlikeholdsfritt materiale på inngangssiden
2020: Ny garasjeport med elektrisk portåpner samt EL-billader
2017: Nytt kjøkken
2015-2021: Nye vinduer

Bolig rom for rom:

1.Etasje:

Entrè:
Når du kommer inn i boligen møtes du av lys entrè med flislagt gulv, samt oppbevaringsplass for ytterklær og sko.

Vaskerom:
Ved entrèen finner du et praktisk vaskerom med plass til vaskemaskin og tørketrommel. Plasseringen av rommet gir en funksjonell løsning i hverdagen, samt en effektiv løsning for både klesvask og skittent yttertøy - perfekt for barnefamilier i en travel hverdag.

Gjestetoalett:
I entrèen finner du et praktisk toalett utstyrt med servant, speil og WC.

Stue:
Når du trer inn i boligens oppholdsrom møtes du av en åpen og luftig romfølelse mellom stue, spisestue og kjøkkenet. Dette er familiens naturlige samlingspunkt som byr på store vindusflater på hver sin side av rommet som gir rikelig av dagslys gjennom dagen. God plass til sofagruppe, stuebord og tilhørende møblement for hele familien. Direkte utgang ut mot et hyggelig og opparbeidet uteområdet med terrasse.

Kjøkken:

Tidløs kjøkkeninnredning med lyse, glatte fronter med benkeplate og rikelig av både arbeids- og oppbevaringsplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøkkenventilator med avtrekk ut og nylig montert elektronisk lekkasjevakt, samt direkte utgang ut mot et skjermet og solrikt uteområde. I forlengelsen av kjøkkenet er det god plass til stort spisebord, og løsningen egner seg godt til både hverdagsbruk og til sosiale sammenkomster.

Soverom:
Fra spisestuen er det adkomst til et fleksibelt rom med store vindusflater, vendt ut mot bakhagen. Rommet egner seg like godt som gjesterom, hjemmekontor eller hobbyrom. Valget er ditt!

_____
2. Etasje:

Entrè:
Fra trappen i 2. etasje møtes du av en lys entrè som naturlig binder oppholdsrommene sammen.

TV- stue:
Ekstra oppholdsrom/ TV-rom - Ideelt som ungdomsrom. God plass til stor sofa, bord og tilhørende møblement, med utgang til veranda med flott utsikt.

Soverom:
Fire av boligens fem soverom er praktisk plassert på samme plan. Denne løsningen gir en rolig og familievennlig sone, godt adskilt fra 1. etasje. Rommene har vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Soverommene har plass til seng, nattbord og garderobeskap, og kan etter behov benyttes som soverom, gjesterom, hobbyrom eller kontor.

Bad:
Stort og pent bad med flislagte overflater, varmekabler i gulv og dusjkabinett. Utstyrt med dobbeltservant med rikelig av oppbevaringsplass, samt vegghengt toalett og praktisk badekar.

_____
Innvendige overflater:
- Laminat, parkett og flis
- Malte overflater på vegg
- Malte plater i himling

Tekniske installasjoner:
- Automatsikringer
- Seriekoblete røykvarslere
- Brannslokningsapparat
- Naturlig ventilasjon
- Varmtvannsbereder
- Innvendige vannrør av plast (rør i rør)
- Waterguard (2025)

Parkering

Garasjeplass med elbillader og elektronisk port åpner. Parkering utover garasjeplassene er felles, og finnes tre steder i grenda, alle med innkjøring fra hovedveien ned Bakerovnsberget. Ellers stor parkeringsplass ved fotballbanen som ligger i umiddelbar adkomst.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har ikke pusset opp bad eller våtrom. Eieren før oss sa han ikke hadde pusset opp
bad eller våtrom, men at eieren før han var faglært og hadde gjort det selv. Antatt år 2011. Hva som ble gjort vet vi ikke.

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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Bygg og Hageservice AS Org.nr 995 475 847 i forbindelse med utbygging
2021: Byttet peis til rentbrennende. Ny terrasse på ene siden. 2 nye terrassedører i 1 etasje 2021. Ny støttemur mot
Bakerovnsgrenda 5. Isolering av yttertak og tak mot kaldt loft. Omfang 30 kvm. 32 cm med isolasjon, gammel isolasjon var 10
cm. Isolering av yttervegg. Omfang: 22 kvm. 25 cm med isolasjon, gammel isolasjon var 10 cm. Dette ble godkjent som Enøk
tiltak. Nytt eikegulv 2021 i alle rom bortsett fra bad, toalett, vaskerom og 2 soverom. Ny trapp i eik 2021. Videre er det satt inn
garasjeportåpner. Utført av sameiet med faglært håndverker ca 2021. Byttet blandeventil varmtvannsbereder og nytt
blandebatteri vask vaskerom 2023 av Bærums Verk Rørleggerbedrift AS. Nye vinduer i hele huset utført i regi av tidligere eier ca
2016-2018

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skjeggerud installasjon AS: Lagt inn ekstra kurser og flere
stikkontakter og to utekontakter. Varme i gulv i påbygg 1 etasje. 2021 og det elektriske i påbygget.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? Elvia 2018 og Skjeggerud Installasjon 2022 i forbindelse med utbygging.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn Elbil lader i garasje. Utført at Guriby Elektro 2020.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Spesilaisten AS 2021 skriver "Etter befaringen konkluderes det med at
hovedvannledning er i god teknisk stand. Installsjonen ble utført for noen år siden med bruk av godkjente tekniske materialer." Vi
har papirer som forteller mer om dette.
Side 3 av 6

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.?
Svar: Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Påbygd 2021 ca 50 kvm i 2 etasjer av Bygg og Hageservice AS.

6. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar. Ja
Beskriv: Hagemur mot gangvei antas å være fra byggeår og har noen små sprekker og flasser av noe.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Svar: Ja
Beskriv: Kommunale avgifter pr mnd er 1753,22 kr. Radon komplett i nybygg 2021

Bygningssakkyndig

Kai Tore Næss

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:
Tomannsbolig over 2. etasjer fra 1984. Ringmur på plate på mark. Tekkingen er utført av
betongstein, undertaket av d-papp montert på rupanel eller
lignende. Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kledd med stående trepanel.

Se tilstandsrapport for mer informasjon.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Mellom 1 og 2 etg
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Andre tomteforhold Gå til side
Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Våtrom > 2 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Våtrom > 2 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Våtrom > 2 etg > Bad > Ventilasjon

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Tomteforhold- Forstøtningsmur ut mot vei ifm, planering av terreng antas å være fra byggeår.

Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Generell

Innbo og løsøre

Alle integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Følger ikke med handelen:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- Kjøleskap i bod
- Fryseskap i bod
- Taklampe i trappen
- Veggmonterte TVer med fester.

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.

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

Oppvarming

Boligen blir primært varmet opp ved bruk av:
- Elektrisitet
- Peis

Informasjon om strømforbruk

Årlig strømforbruk:
- 19000-20000 kWh pr år.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Brøyting, vedlikehold av vei/ fellesanlegg og felles sparing til ny asfalt fellesareal

Kommunale avgifter

Kr 21 039,-pr. 2025

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 13 419,- pr år fra Gjensidige (Polisenummer: 75550251)
- Alarm fra Verisure kr 279,- pr mnd.
- Viken Fiber/ Altibox kr 1069,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 313 179,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 252 714,- pr. 2023

Sameiet

Om sameiet

Huseierforeningen ble stiftet i 1985, husene ble bygget i 1983. Grenda består av fire tun, og totalt 56 eierseksjoner. Det er kun tomannsboliger i grenda. Grenda har flere mindre og en stor lekeplass, samtlige er fellesområder og til alles bruk. Tunkart er tilgjengelig på grendas nettside. Alle husstander i Bakerovnsgrenda er automatisk medlemmer i Huseierforeningen. Vedtektene pålegger oss å ha et styre som løpende administrerer fellesområdene. På Generalforsamlingen i april samles alle medlemmer for å oppsummere året som gikk, drøfte og avgjøre saker av felles interesse for fremtiden, fastsette budsjetter og medlemsavgift (fellesinnbetalinger), samt velge nytt styre.

Informasjon om fellesgjeld

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnad i grenda to ganger hver vår, i tiden før 17. mai og en på høsten. Her forventes alle boenhetene å stille.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 210 kvm (Eiertomt)

Opparbeidet tomt med med beplantning og terrasseplatting.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Bakerovnsgrenda 3 - et attraktivt og barnevennlig området tilbaketrukket på populære Bærums Verk. Her bor du sentralt til med alt du måtte trenge i hverdagen, samt umiddelbar nærhet til marka med flotte turområder gjennom hele året.

Aktivitet og fritid:
Eiendommen ligger med kort avstand til Bærumsmarka, som byr på milevis av flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt bademuligheter på Burudvann. Her kan du nyte flotte turer til Sæteren gård, Nygård markastue eller til Brunkollen, samt kort vei til Kolsåstoppen. I nærområdet er det er det et godt utvalg av idretts og- fritidsmuligheter som håndballhaller, fotballbaner, skøytebane om vinteren, golfbane, ridesentre, skiløyper og gå avstand til Kolsås skisenter. I tillegg kort avstand til treningssenter som Feel24 i Lommedalen og fitness Rykkinn.

Servicetilbud:
Fra eiendommen er det gangavstand til Bærums Verk handelssted, som tilbyr det

meste du trenger i hverdagen. Her finner du dagligvarebutikker som Meny og Rema 1000. Bærums Verk byr på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud som bl.a vinmonopol, apotek og diverse interiør- og klesbutikker. Det er flere hyggelige restauranter og kafeer, hvor man kan sitte og nyte i vakre omgivelser. Om vinteren arrangeres det tradisjonsrike julemarkedet - et populært arrangement som byr på ekte førjulsstemning. Handelsstedet er i seg selv en historisk perle kjent for sine verksteder, gallerier, skulpturer og sin unik atmosfære. En kort kjøretur unna ligger både Rykkinn senter, Bekkestua senter og Sandvika storsenter med alt av fasiliteter.

Offentlig kommunikasjon:
Eiendommen har gode kollektivt forbindelser. Nærmeste bussholdeplass er Øvre Toppenhaug med kun 8 minutters gange, med avganger ca. hvert 20 minutt, samt ekspressbuss i rushtiden med 8 avganger rett inn til Oslo sentrum på ca. 30 min. Her kan du lett komme deg til Bekkestua, som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med T-bane til sentrum og gode bussforbindelser. Ved å benytte seg av bil tar det ca. 22 minutter til Aker brygge, ca. 18 minutter til Skøyen, ca. 25 minutter til Oslo S og ca. 50 min til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Anna Krefting barneskole og Mølledammen ungdomsskole, begge innen gangavstand. Det finnes også flere videregående skoler i nærområdet inkludert Rosenvilde, Rud, Dønski, samt den internasjonale skolen på Bekkestua. Bredt utvalg av barnehager med bl.a Øvre Toppenhaug barnehage, Helset barnehage og Blåbær naturbarnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen Bakerovnsgrenda 3 datert 15.10.1984 - tomannsbolig. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen Bakerovnsgrenda 3 datert 22.03.2022 - tilbygg.

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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3201/118/186:
06.12.1984 - Dokumentnr: 35153 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

06.12.1984 - Dokumentnr: 35153 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

23.03.1984 - Dokumentnr: 8821 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:118 Bnr:30

01.01.2020 - Dokumentnr: 885254 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:118 Bnr:186

01.01.2024 - Dokumentnr: 105387 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:118 Bnr:186

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. 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 eller 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 minimum 1 kvm.

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 budaksept.

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 måneder 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 eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 72 000,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (veil 16.900,-) kr. 9 900,-
Visningshonorar veil. 3.900,- per stk (visninger inkludert) kr. 0,-

Utlegg:
Kostnad foto - Interiør og fasade (faktura direkte til selger) kr. 7 000,-
Kostnad tilstandsrapport ca. (faktura direkte til selger) kr. 23 500,-

Samlet skal selger betale kr. 152 790,- 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 4. januar 2026

Ansvarlig megler

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Megler

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Bakerovnsgrenda 3

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Bakerovnsgrenda 3, 1353 BÆRUMS VERK

BÆRUM kommune

gnr. 118, bnr. 186

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 11.12.2025 **Rapportdato:** 30.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22579-1036 **Referansenummer:** BG2386

Foretak: KAI TORE NÆSS **Takstingeniør:** Kai Tore Næss **Vår ref:** Kai Tore

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

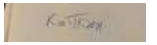
Kai Tore Næss

"Norges Takstingeniørers Forening (NTIF) følger den høyeste standard innen takseringsbransjen gjennom strenge krav til faglig kompetanse for medlemskap. For å bli medlem av NTIF må en være utdannet bygningssakkyndig, med formell byggteknisk utdanning. Det sikrer at alle medlemmer har en solid utdanning og kompetanse i takseringsfaget. Dette er avgjørende for kvaliteten på arbeidet som utføres, ettersom en takstingeniør må kunne vurdere bygningers tilstand og verdi nøyaktig og upartisk.

Kravene til etterutdanning og sertifisering er også blant de høyeste i landet. Dette betyr at takstingeniører må kontinuerlig oppdatere sine kunnskaper og ferdigheter for å holde tritt med nye forskrifter og lover. Denne løpende opplæringen er viktig slik at takstingeniøren leverer tjenester av høyeste kvalitet og er oppdatert på beste praksis i bransjen.

Man kan derfor være trygge på at rapportene utført av en NTIF-sertifisert takstingeniør er grundige, nøyaktige og pålitelige."

Rapportansvarlig



Kai Tore Næss
Uavhengig Takstingeniør
kai-tore@outlook.com
995 28 180

Bakerovnsgrenda 3, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 118 - Bnr 186
3201 BÆRUM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Bakerovnsgrenda 3, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 118 - Bnr 186
3201 BÆRUM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen ble inspisert fra takfot i stige, det ble av sikkerhetsmessige årsaker ikke gått på taket. Tekkingen er utført av betongstein, undertaket av d-papp montert på rupanel eller lignende. Det meste av taket er fra byggeår og ca 30 % av taket ble etablert ifm et tilbygg i 2021
Takrenner av stålbeslag for opprinnelig bygg og plast på tilbygg.
Gjennomføringer og pipebeslag av stålbeslag.
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kledd med stående trepanel
Loftet er kontsruert med W-stoler og er laget som et luftet kaldtloft. Tilbygget er konstruert med løse sperrer som gjør at deler av tilbygget gir åpen himling i 2 etg samt en hems
Malte trevinduer - alle vinduer i boligen er byttet ut i ettertid av byggeår med unntak av vindu på boden. Noen i fm tilbygg i 2021 og noen rundt 2015 iflg eier
Malt hovedytterdør fra ukjent år, skyv-hevedører til terasse på begge sider av boligen fra 2021 samt terrassedør ut til lufteveranda i 2 etg fra 2015
Terrasseplatting på begge sider av huset samt en veranda ut fra 2 etg konstruert av impregnert treverk. Under veranda i 2 etg er det montert stålplater slik at man har en overbygget del av terrassen i 1 etg. Terrassen i 1 etg mot hagen fra ukjent år og terrasse i 1 etg på siden mot inngang ble etablert i 2021
Utvendig trapp mot inngangspartiet utført av kantstein og belegningstein. Ut fra terrassedør mot hagedelen er det laget en liten trapp ned til platting av impregnert treverk

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i tørre rom består av laminat, parkett(2-lags eikeparkett i alle rom unntatt to stk sov og kjøkkendel) og flis på gulv. Malte plater på vegg og malte plater i himling
Gulvet i 1 etg er konstruert med betongplate på mark - ringmur og betongplate. Det er elektrisk gulvvarme i alle rom i 1 etg
Etasjeskillet mellom 1 og 2 etg er konstruert av trebjelkelag
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke radonsikret.
Pipen er utført av Leca eller tilsvarende, ildstedet ble montert i 2021
Innvendig trapp utført av eik og tette opptrinn
Innvendige trespeils malte dører
Hems er innredet, men ikke målbar og har adkomst via stige fra stue i 2 etg. det er luke til kaldtloft fra hems
Det er montert boligalarm via Verisure samt ringeklokke fra ARLO og det er fibertilknyning via Viken Fiber

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Vaskerom med sluk - rommet er å betrakte som et våtrom

Bad:
Badet er i 2 etg og er utført av fliser på vegg og gulv.
Flislagte vegger på badet
Flislagt gulv på badet
Plast sluk hvor man kunne se membran under klemring. Ut fra inspeksjon av sluket konstateres det at det er brukt banemembran på gulv med påstøp og det antas smøremembran på vegg
Badet har kun naturlig luftutskiftning
Hulltaking i tilstøtende konstruksjon ble foretatt uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate og integrerte hvitevarer og nylig montert elektronisk lekkasjevakt i 2025. Stekeovn ble montert ny i 2020, kombiskap, mikro og oppvaskmaskin er byttet av tidligere eier.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut

SPESIALROM Gå til side

Eget toalettrom i første etg med overflater av fliser på vegg og gulv

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør hovedsaklig av plast(rør i rør) av det som er synlig.
Avløpsrør som er synlige er av PVC
Boligen har naturlig ventilasjon hovedsakelig med ventiler i vegg
300 liter VV-bereder
Elektrisk anlegg med automatsikringer og kursfortegnelse
Seriekoblet røykvarslere og brannslokkeapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn
Det ble registrert fjell i dagen i nærheten av tomten
Drenering fra 1984. Ved utførelse av tilbygg i 2021 ble det etablert ny drenering for dette
Ringmur og plate på mark
Forstøtningmur ut mot vei av lettklinkerblokker antas etablert byggeår ifm planering av terreng. Mot Bakerovnsgrenda 5 ble det etablert ny forstøtningmur i 2021av stablemur
Iht kart fra NVE aktsomhetskart er ikke boligen plassert i et område som er rasfarlig(aktsomhetsområde)
Vann og avløpsledning fra kommunalt påkoblingspunkt er byttet ut i ettertid av byggeår. Årstallet som er oppgitt er på grunnlag av en rapport hvor man sjekket tilstanden på utv anlegg. Men akkurat år for når ledningene ble byttet er det ikke informasjon om.
Rapporten er skrevet av VVS Spesilaisten AS 2021
Gjerde i grense mot Bakerovnsgrenda 1 og mot Øvre Toppen Haug vei antas være fra byggeår og det må påregnes vedlikehold evnt utbytting av disse

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Bakerovnsgrenda 3, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 118 - Bnr 186
3201 BÆRUM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

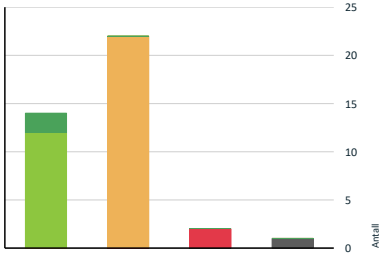
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det registreres noen mindre ikke søknadspliktige endringer i planløsning enn byggemeldte tegninger

Bakerovnsgrenda 3, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 118 - Bnr 186
3201 BÆRUM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

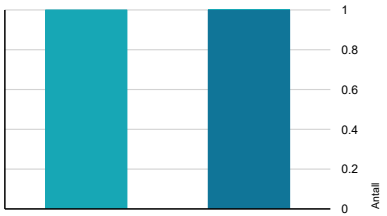
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Mellom 1 og 2 etg	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Bakerovnsgrenda 3, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 118 - Bnr 186
3201 BÆRUM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 etg > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1984

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen ble inspisert fra takfot i stige, det ble av sikkerhetsmessige årsaker ikke gått på taket. Tekkingen er utført av betongstein, undertaket av d-papp montert på rupanel eller lignende. Det meste av taket er fra byggeår og ca 30 % ble etablert ifm et tilbygg i 2021

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av stålbeslag for opprinnelig bygg og plast på tilbygg. Gjennomføringer og pipebeslag av stålbeslag.

Vurdering av avvik:
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det ble registrert en ikke tilfredsstillende skjøt i takrenne ifm tilbygget del. Det er for stort spenn mellom nedløpsrørene som fører til overflomming ved mye nedbør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kledd med stående trepanel

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det var vanskelig å konstatere musetetting og lufting av kledningen ved befaring
Platting på inngangssiden er konstruert slik at kledningen blir utsatt for mye sprut når det regner

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

En grundigere kontroll ved å ta av et bord
Vedr terrassegulv og vannsprut anbefales å etablere et beslag som slisses inn på vegg, evnt å trekke første terrassebord lenger fra veggkeldning



Uheldig løsning med tanke på vannsprut



Vanskelig å konstatere lufting og musesperre

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loftet er kontsruert med W-stoler og er laget som et luftet kaldtloft. Tilbygget er konstruert med løse sperrer som gjør at deler av tilbygget gir åpen himling i 2 etg samt en hems

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer - alle vinduer i boligen er byttet ut i ettertid av byggeår. Vinduene er byttet ut i tidsrommet 2015-2021

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det legges til at vindu som det ble registrert litt innvendig kondens på hadde rullgardinen nede

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det antas at forholdet skyldes rullgardin som ikke vart trukket opp

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør fra ukjent år, skyv-hevedører til terasse på begge sider av boligen fra 2021 samt terrassedør ut til lufteveranda i 2 etg fra 2015

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Bakerovnsgrenda 3, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 118 - Bnr 186
3201 BÆRUM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Tilstandsrapport

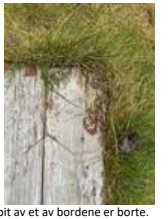
Terrasseplatting på begge sider av huset samt en veranda ut fra 2 etg konstruert av impregnert treverk. Under veranda i 2 etg er det montert stålplater slik at man har en overbygget del av terrassen i 1 etg. Terrassen i 1 etg mot hagen fra ukjent år og terrasse i 1 etg på siden mot inngang ble etablert i 2021

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terasseplatting mot hage har ugjort seg og har store retningsavvik samt at noen bord bør byttes ut

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vedlikeholdsarbeider som behandling og bordbytte må beregnes.



Værslitte bord og en bit av et av bordene er borte.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp mot inngangspartiet utført av kantstein og belegningstein. Ut fra terrassedør mot hagedelen er det laget en liten trapp ned til platting av impregnert treverk

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Gjelder trapp inn mot inngangsparti

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konstruksjonen har med tiden satt seg litt og det observeres skjevheter, men trappen er ikke ute av funksjon.

INNVENDIG

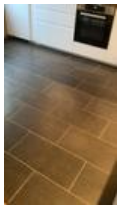
TG 2 Overflater

Innvendige overflater i tørre rom består av laminat, parkett(2-lags eikeparkett i alle rom unntatt to stk sov og kjøkkendel) og flis på gulv. Malte plater på vegg og malte plater i himling

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Det ble registrert bom på flisgulv på kjøkkenet samt svertemerker(sot) i himling og limtredrager ved peis.
Kryp og riss ble registrert

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Bom i flis foran stekeovn

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvet i 1 etg er konstruert med betongplate på mark - ringmur og betongplate.
Det er elektrisk gulvvarme i alle rom i 1 etg

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Mellom 1 og 2 etg

Etasjeskillet mellom 1 og 2 etg er konstruert av trebjelkelag

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke radonsikret.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Pipen er utført av Leca eller tilsvarende, ildstedet ble montert i 2021

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp utført av eik og tette opptrinn

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Håndløper på vegg mangler

TG 2 Innvendige dører

Innvendige trespeils malte dører

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Terskel til soverom i 2 etg har sprukket
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Bytte terskel



Sprukken terskel

TG 1 Andre innvendige forhold

Hems er innredet, men ikke målbar og har adkomst via stige fra stue i 2 etg. det er luke til kaldtloft fra hems
Det er montert boligalarm via Verisure samt ringeklokke fra ARLO og det er fibertilknyning via Viken Fiber

VÅTROM

1 ETG > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom antatt etablert byggeår - rommet er å betrakte som et våtrom

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
* Det var ikke mulig å se tettesjikt på gulvet annet enn epoxy som er behandlingen av betonggulvet
* Ingen tettesjikt i overgang gulv-vegg og ingen spor av tettesjikt i sluk
* Ikke tilfredsstillende fall til sluk
* Alderen vil tilsi at rommet trenger grundig oppdatering

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETG > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke noe som tyder på fukt i tilstøtende konstruksjoner og vi valgte å ikke bore hull i vegg. Ingen våtsone og rommet er kun brukt som vaskerom uten mye fuktbelastning

2 ETG > BAD

Generell

Badet er i 2 etg og er utført av fliser på vegg og gulv.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

2 ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på badet

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2 ETG > BAD

Bakerovnsgrenda 3, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 118 - Bnr 186
3201 BÆRUM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv på badet

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.
Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Fuger bør skiftes ut.
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Sprekk i flis og riss i fuger

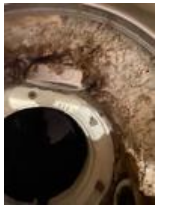
2 ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk hvor man kunne se membran under klemring. Ut fra inspeksjon av sluket konstateres det at det er brukt banemembran på gulv med påstøp og det antas smøremembran på vegg. Det er to sluk på badet og det ene sluket ble under befaring ikke inspisert da dette er svært utfordrende å komme til

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er påvist andre avvik:
Dusjkabinett som er utfordrende å skyve på for inspeksjon og renhold av sluk
Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Andre tiltak:
Gjøre enklere adkomst til sluk





2 ETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

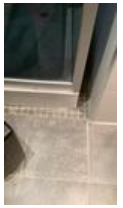
Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Sprekker i servant

Tilstandsrapport



Skade på kabinett

2 ETG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har kun naturlig luftutskiftning

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2 ETG > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i tilstøtende konstruksjon ble foretatt uten å påvise unormale forhold

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier







KJØKKEN

1 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate og integrerte hvitevarer og nylig montert elektronisk lekkasjevakt i 2025. Stekeovn ble montert ny i 2020, kombiskap, mikro og oppvaskmaskin er byttet av tidligere eier

1 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut

SPESIALROM

1 ETG > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom i første etg med overflater av fliser på vegg og gulv

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør hovedsaklig av plast(rør i rør) av det som er synlig.

Bakerovnsgrenda 3, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 118 - Bnr 186
3201 BÆRUM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør som er synlige er av PVC

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon hovedsakelig med ventiler i vegg

TG 1 Varmtvannstank

300 liter VV-bereder plassert på vaskerom

TG 2 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og kursfortegnelse

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1984 Det er ikke funnet informasjon om dette- derfor er byggeår satt opp. Men ut fra tavlen/sikringene å dømme antas det at anlegget er fornyet eller byttet etter byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det eier vet så er det brukt registrert elektriker
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
ny kurs til tørke trommel
Samt utvidelse av anlegget ifm tilbygg i 2021

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Kontroll anbefales

Generell kommentar

Elektriske anlegge er ikke mitt ekspertiseområde og en utvidet kontroll av en kvalifisert elektriker anbefales



Tilstandsrapport



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Seriekoblet røykvarslere og brannslokkeapparat

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

Ukjent byggegrunn
Det ble registrert fjell i dagen i nærheten av tomten

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra 1984. Ved utførelse av tilbygg i 2021 ble det etablert ny drenering for dette

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur og plate på mark

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningmur ut mot vei av lettklinkerblokker antas etablert byggeår ifm planering av terrenget. Mot Bakerovnsgrenda 5 ble det etablert ny forstøtningmur i 2021av stablemur

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Avviket gjelder muren av lettklinkerblokker og ikke ny mur etablert i 2021

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekk i muren av lettklinkerblokker



Skader i muren av lettklinkerblokker

Bakerovnsgrenda 3, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 118 - Bnr 186
3201 BÆRUM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Tilstandsrapport



Ny mur mot nr 5 uten avvik

TG 0 Terrengforhold

Iht kart fra NVE aktsomhetskart er ikke boligen plassert i et område som er rasfarlig(aktsomhetsområde)

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledning fra kommunalt påkoblingspunkt er byttet ut i ettertid av byggeår. Årstallet som er oppgitt er på grunnlag av en rapport hvor man sjekket tilstanden på utv anlegg. Men akkurat år for når ledningene ble byttet er det ikke informasjon om. Rapporten er skrevet av VVS Spesilaisten AS 2021

TG 2 Andre tomteforhold

Gjerde i grense mot Bakerovnsgrenda 1 og mot Øvre Toppen Haug vei antas være fra byggeår og det må påregnes vedlikehold evnt utbytting av disse

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Aldring /værslitt

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og utbytting

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

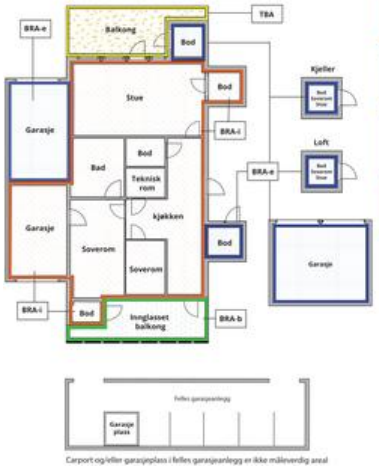
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bakerovnsgrenda 3, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 118 - Bnr 186
3201 BÆRUM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 etg	77	6		83	63		83
2 etg	77			77	7		77
Loft uinnredet						55	55
Hems						6	6
SUM	**154**	**6**			**70**	**61**	**221**
SUM BRA	**160**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etg	Vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken, entré, soverom	Bod	
2 etg	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, loftstue, bad		
Loft uinnredet	Uinnredet loft		
Hems			

Kommentar

Lav himlingshøyde gjelder innredet hems og kaldtloft

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det registreres noen mindre ikke søknadspliktige endringer i planløsning enn byggemeldte tegninger

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: Utført tilbygg og skifte av vinduer

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	154	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2025	Kai Tore Næss	Takstingeniør
	Øivind Tasken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	118	186		0	210.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bakerovnsgrenda 3

Hjemmelshaver
Solberg Mona, Tasken Øivind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Beliggende i et etablert boligområde i Bærums Verk med kort avstand til bussholderplass og kort avstand til butikker og sentrum. Kort avstand til marka

Adkomstvei
Offentlig via privat stikkvei som eies av et sameie

Tilknytning vann
Kommunalt via private stikkledninger

Tilknytning avløp
Kommunalt via private stikkledninger

Regulering
Bolig

Om tomten
Opparbeidet tomt med med beplantning og terrasseplatting

Bakerovnsgrenda 3, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 118 - Bnr 186
3201 BÆRUM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Bakerovnsgrenda 3, 1353 BÆRUMS VERK
Gnr 118 - Bnr 186
3201 BÆRUM

KAI TORE NÆSS
Eikebergveien 138
1930 AURSKOG

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Solberg, Mona	9578-5995-4-139372	2026-01-04 20:31:59
Tasken, Øivind	9578-5999-4-1163345	2026-01-04 20:32:46

SIGNICAT 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
4. jan. 2026

Oppdragsnummer
56-0385/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bakerovnsgrenda 3, 1353 BÆRUMS VERK

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Mona Solberg, Øivind Tasken

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. desember 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 75550251
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har ikke pusset opp bad eller våtrom. Eieren før oss sa han ikke hadde pusset opp bad eller våtrom, men at eieren før han var faglært og hadde gjort det selv. Antatt år 2011. Hva som ble gjort vet vi ikke.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Se kommentar over

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Se kommentar over

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Bygg og Hageservice AS Org.nr 995 475 847 i forbindelse med utbygging 2021: Byttet peis til rentbrennende. Ny terrasse på ene siden. 2 nye terrassedører i 1 etasje 2021. Ny støttemur mot Bakerovnsgrenda 5. Isolering av yttertak og tak mot kaldt loft. Omfang 30 kvm. 32 cm med isolasjon, gammel isolasjon var 10 cm. Isolering av yttervegg. Omfang: 22 kvm. 25 cm med isolasjon, gammel isolasjon var 10 cm. Dette ble godkjent som Enøk tiltak. Nytt eikegulv 2021 i alle rom bortsett fra bad, toalett, vaskerom, kjøkken og 2 soverom. Ny trapp i eik 2021. Byttet blandeventil varmtvannsbereder og nytt blandebatteri vask vaskerom 2023 av Bærums Verk Rørleggerbedrift AS. Nye vinduer i hele huset utført i regi av tidligere eier 2015-2018. Ny garasjeport med elektrisk garasjeportåpner ble installert av Guriby elektro i 2020.

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

Nei

Eventuell kommentar: Drenenering i gammel del er fra byggeår, ny drenering (mot Bakerovnsgrenda 5) i tilbygg.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skjeggerud installasjon AS: Lagt inn ekstra kurser og flere stikkontakter og to utekontakter. Varme i gulv i påbygg 1 etasje. 2021 og det elektriske i påbygget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia 2018 og Skjeggerud Installasjon 2022 i forbindelse med utbygging.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn Elbil lader i garasje. Utført at Guriby Elektro 2020.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Spesilaisten AS 2021 skriver "Etter befaringen konkluderes det med at hovedvannledning er i god teknisk stand. Installsjonen ble utført for noen år siden med bruk av godkjente tekniske materialer." Vi har papirer som forteller mer om dette.

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Påbygd 2021 ca 50 kvm i 2 etasjer av Bygg og Hageservice AS.

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

Eventuell kommentar: Byttet en gulvflis som var ødelagt på kjøkkengulvet ved egeninnsats.

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

Eventuell kommentar: Dusjkabinettet er noe slitt bør vurderes byttet

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?
Ja

Beskriv: Hagemur mot gangvei antas å være fra byggeår og har noen små sprekker og flasser av noe.

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.
Nei

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?
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

Eventuell kommentar: Bærum Kommune oppgir BOA til 169 KVM i månedlige regning for Vann og avløp

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?
Ja

Beskriv: Kommunale avgifter pr mnd er 1753,22 kr. Radon komplett i nybygg 2021.

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: 56-0385/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tasken, Øivind	**2026-01-04**	**Solberg, Mona**	**2026-01-04**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Tasken, Øivind		bankID Solberg, Mona	

Signicat

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



Bakerovnsgrenda Huseierforening

Vedlegg 2 - Å rsberetning 2023 –

Bakerovnsgrenda Huseierforening

Forslag til vedtak: Årsberetningen for 2023 godkjennes.

Styret

Tun 1 – Knut Nesje i nr. 72, Styremedlem (valgt 2022)

Tun 2 – Jan Ottar Holt i nr. 46, Styremedlem (valgt 2023)

Tun 3 – Stine Bergersen i nr. 32, Styremedlem (valgt 2023)

Tun 4 – Terje Vangstad i nr. 25, Styreleder (valgt 2022)

Varamedlemmer

Tun 1 – Jon Thore Thorstensen i nr. 64

Tun 2 – Aina Wreim i nr. 54

Tun 3 – Vincent Naveau i nr. 36

Tun 4 – Mona Solberg i nr. 3

Antall styremøter

Det har i styrets periode for 2023/2024 vært avholdt 8 styremøter.

Løpende vedlikehold

Det har i perioden blitt gjennomført normalt vedlikehold.

Den nyeste av de to gressklippere vi har i grenda ble tatt service på før sommeren, mens den eldste klipperen ble erstattet med en ny (pent brukt) klipper, da det viste seg at service på denne ville bli dyrere enn å kjøpe en ny.

Gressklipping av fellesområder ble i 2023 gjennomført av Joe Stian Eng & Co. Styret takker for innsatsen!

Alle oppfordres til å skifte lyspærer på sine garasjeanlegg når de ser at de har gått.

Dugnad

Vårdugnaden ble gjennomført 4. mai, der oppgavene bestod av standard dugnadsarbeid som raking av løv, feiing og beskjæring av busker og trær på fellesområder og rensing av takrenner på garasjene.

Høstdugnaden ble gjennomført 9. oktober. I tillegg til de vanlige aktivitetene som nevnt over så ble lekestativet og busker på fellesområdet mellom tun 1 og 2 fjernet.

Styret ønsker å takke alle som stiller opp på dugnadene og som blir med på å holde grenda i orden.

I både 2023 og 2024, så har det kommet inn et ønske om å bytte sand i sandkassen ved øvre garasjeanlegg. Det er nå satt av penger til dette i budsjettet og bør kunne planlegges som en del av vårdugnaden 2024.

Trafikkreduserende tiltak

Det oppfordres til å begrense kjøringen gjennom grenda til et absolutt minimum. Dersom kjøring er nødvendig, så bør farten tilpasses for å ta hensyn til at det ofte er barn ute og leker i grenda.

Snørydding

Styret har i 2023 fornyet avtalen med Lommedalen Vei og Anlegg for brøyting og feiing av grenda. Avtalen ble i første omgang sagt opp av Lommedalen Vei og Anlegg 30. mai 2023 begrunnet med at det var mye mer arbeid enn antatt.

Styret var i dialog med 4 andre, lokale aktører for å finne et nytt firma som kunne overta denne jobben, men til tross for positive tilbakemeldinger innledningsvis, så kom ingen av disse med et tilbud.

Styret så seg derfor nødt til å godta en nytt tilbud fra Lommedalen Vei og Anlegg, men med en vesentlig høyere pris enn fjoråret.

All henvendelse rundt brøyting og feiing skal gå til styret på e-post.

Feiing av grenda etter vinteren

Det gruses mye i løpet av vinteren. Avtalen grenda har signert med Lommedalen Vei og Anlegg inkluderer også feiing til våren.

Maxbo-avtale

Det eksisterer en avtale for Bakerovnsgrenda Huseierforeningen på Maxbo. Den gjelder kun innkjøp til huseierforeningen som fellesskap v/styret, f.eks beis osv. Avtalen er registrert med navn på medlem i styret, som kan kjøpe

inn på vegne av huseierforeningen.

Styrehonorar

Styret har for 2023 mottatt honorar på til sammen kr. 90.000, -

Styreleder: kr. 30.000, -

Styremedlemmer: kr. 20.000, -

Parkering

Det er som vanlig vanskelig å finne parkeringsplass i enkelte tilfeller. Vi ber alle om å benytte sin egen garasje til parkering, og ikke som bod.

Styret oppfordrer beboerne til å ta hensyn og parkere på oppmerkede plasser og så effektivt som mulig.

Det er ikke tillatt å langtidslagre biler på grendas felles parkeringsplasser. Med langtidslagring menes over 4 uker på samme plass.

Velkomst-/informasjonsskriv

På vår nettside, under "Nyttig info", ligger det et velkomst /informasjonsskriv. Dette blir revidert hvert år med nytt styre. Skrivet er i første omgang rettet mot nye beboere i grenda. Samtidig anbefaler styret at samtlige beboere leser igjennom dette, da det gir nyttig informasjon om blant annet kjøring i grenda, ladesystemet i garasjene og bruk av garasjene.

Eiendomsoverdragelser

Det har i 2023 og frem til begynnelsen av mars 2024 blitt registrert 5 eiendomsoverdragelser:

- **Bakerovnsgrenda 15 ble solgt til Anniken Nelly Finsnes og Magnus Moen**
- **Bakerovnsgrenda 61 ble solgt til Nazanin Köhler og Christian Köhler**
- **Bakerovnsgrenda 5 ble solgt til Aase Fredrikke Ledang og Fredrik Wangestad**
- **Bakerovnsgrenda 23 ble solgt til Liten Skodbo-Birch og Peter Birch**
- **Bakerovnsgrenda 54 ble solgt til Aina Wreim.**

Utbedring av tak i nedre garasjeanlegg

Etter befaring ble det utført utbedring av garasjetaket for garasjeplass 46 og 50. Taket har vært skadet i mange år, og betongen hadde skallet av inn til armeringen som ruster. Arbeidet ble utbedret av Ingeniør Habberstad AS og ferdigstilt i juni 2023.

Bakerovnsgrenda Huseierforening

Referat fra styremøte i Sameiet Bakerovnsgrenda

Dato: 18. november 2025
Sted: Hos Aina, Bakerovnsgrenda 54
Til stede: Sigrid Maria, Jon og Liten
Referent: Liten

Sak 01/25 Arbeidsgruppe for lekeplasser

- **Arbeidsgruppa jobber nå på spreng for å ferdigstille søknad om støtte.**
- **Gruppen har gjennomført tre befaringer og venter nå på tilbud fra leverandører.**
- **Hovedfokus blir å utvikle det store fellesarealet til et attraktivt område med tilbud for både små og store barn.**
- **De øvrige lekeplassene vil også bli pusset opp, men hovedmidlene vil gå til det største området.**
- **Benkene i området er bekreftet som grendas eiendom, og beising planlegges til våren. Det undersøkes om det kan oppnås rabatt på innkjøp av beis, og om dette bør kjøpes inn privat eller via grenda.**
- **Det er usikkerhet rundt bruksområdet utenfor nr. 15–21, og dette må undersøkes videre.**
- **Forslag om å plassere et mobilt basketstativ på ballplassen. Stativet kan merkes med «Bakerovnsgrenda» og «Lek på eget ansvar».**

Sak 02/25 Strømavtale for elbilladere – Norgespris

- **Styret diskuterte muligheten for å benytte Norgespris eller lignende ordninger for strøm til elbilladerne.**
- **Før vi går videre ønsker styret å høre om noen beboere har særlig kompetanse på området, eller erfaring fra tilsvarende løsninger.**
- **Beboere som har kunnskap om strømavtaler/effekttariffer oppfordres til å ta kontakt.**

Sak 03/25 Oppsummering av dugnaden

- **Det var god plass i containerne, og arbeidet gikk effektivt for de som møtte opp.**
- **Informasjon om dugnaden kom noe sent, som trolig førte til lavt oppmøte og lite kakebakst.**
- **De som deltok, gjorde en solid ryddeinnsats.**
- **Forslag om å legge dugnaden litt senere på året neste gang, slik at mer løv og høstarbeid kan tas samtidig.**

---

4. Dato for generalforsamling

Styret har satt dato for neste generalforsamling:
🗓️ **18. mars**

Hold av datoen – innkalling kommer.

Neste styremøte

Dato: 13. januar 2026
Tidspunkt og sted: Kl 20:00 i nr 54

Bakerovnsgrenda Huseierforening

Vedtekter for Bakerovnsgrenda Huseierforening

(Vedtatt 16. april 1985 - Endret 15.februar 2023)

1. **Navn**
   Huseierforeningens navn skal være Bakerovnsgrenda Huseierforening

2. **Formål**
   Huseierforeningens formål er ivaretakelse og koordinering av medlemmenes fellesinteresser som boligeiere og eiere av felles anlegg av eiendommen Toppenhaug felt TR 3, Gnr. 118, bnr. 1 i Bærum.

3. **Medlemmenes rettigheter og plikter**
   a. Alle boligeiere i TR 3 skal være medlemmer i huseierforeningen.
   b. Alle medlemmer kan velges til verv i Huseierforeningen. Et medlem kan nekte gjenvalg den påfølgende periode, og kan ikke sitte mer enn to perioder sammenhengende. Fraværende medlem kan velges.
   c. Eier flere en bolig, har bare én stemmerett. Medlem kan stemme ved skriftlig fullmakt som leveres møtelederen før åpning av møtet.
   d. Medlemmene skal rette seg etter Huseierforeningens vedtekter, generalforsamlingens vedtak og vedtak i styret.

4. **Styret**
   Huseierforeningen ledes av et styre bestående av 4 medlemmer, et fra hvert tun. Hvert tun skal også ha en varamann. I styret skal det være en formann og 3 styremedlemmer. Ved stemmelikhet har formannen dobbelstemme. Styremedlemmene velges for to år ad gangen. Varamenn velges for ett år ad gangen. Formann velges ved særskilt valg. Styret fungerer som valgkomité.
   b. Styrets vedtak
   Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og det er flertall for vedtaket. Styret forestår den daglige driften av Huseierforeningens eiendom i samsvar med Huseierforeningens formål og generalforsamlingens vedtak. Det skal føres protokoll over styrets vedtak. Styremøter skal avholdes så ofte som vanlig drift tilsier, dog minst en gang pr. kvartal.
   Styret fastsetter andel felleskostnader til hver boligenhet.
   Styret kan ikke forplikte Huseierforeningen ut over kr. 30.000,- bortsett fra tilfeller hvor en utsettelse vil kunne få vesentlige økonomiske konsekvenser for foreningen.

5. **Generalforsamling**
   a. Generalforsamlingen er Huseierforeningens øverste myndighet
   b. Generalforsamlingen holdes hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller skriftlig til generalforsamling med et varsel på minst 14 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Saker som en huseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.
   c. På generalforsamlingen har huseierne stemmerett, med 1 stemme for hver bolig.
   Huseieren har rett til å møte med fullmektig, som skal legge frem skriftlig datert fullmakt.
   Beslutninger fattes med alminnelig flertall i henhold til avgitt stemmer, om intet annet er bestemt i disse vedtektene. Ved stemmelikhet har formannen dobbelstemme.
   d. Vedtektsendring krever 2/3 flertall.
   e. Generalforsamlingen fastsetter årsavgiften og betalingsterminer.
   f. Generalforsamlingen skal:
   1. Behandle årsrapport fra styret
   2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
   3. Behandle saker nevnt i innkallingen
   4. Foreta valg
   5. Fastsette styrehonorar

6. **Ekstraordinær generalforsamling**
   Holdes dersom styret finner det nødvendig eller 1/10 stemmeberettigede medlemmer skriftlig fremsetter krav om det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Reglene om ordinær generalforsamling gjelder så langt de passer.
   Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling med minst 7, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og fremlegge saksliste.

7. **Utleie**
   Dersom et medlem leier ut sin bolig eller garasje, skal han/hun påse at leietakeren skriftlig forplikter seg til å følge Huseierforeningens vedtekter, vedtak av generalforsamling og styret.

8. **Forretningsfører**
   Styret ansetter forretningsfører

9. **Fellesutgifter**
   Medlemmene har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter. Fellesutgiftene omfatter bl.a. kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av felles veier, ledninger, friarealer, garasjer og nødvendige nyanskaffelser.

10. **Sikkerhet**
    Som sikkerhet for den enkelte medlems forpliktelse forbeholdes Huseierforeningen panterett for kr. 10.000,-- kronertitusen – i hver bolig til dekning av fellesutgifter i Huseierforeningen. Denne panterett skal ha prioritet som angitt i kjøpekontrakten.

11. Disponering av garasje og parkering på felles plasser:

Hver husstand har en garasjeplass i felles garasjeanlegg som skal disponeres til parkering av motorisert kjøretøy.

- Det er ikke tillatt å benytte strømmen i garasjen til oppvarming, lading av el-bil eller på annen måte sløse med ressursene som er dekket av felleskostnadene. Lading av el-bil skal gjøres på dedikert el-bil lader montert i garasjen.

- Tildelt garasje skal ikke benyttes som lager, oppbevaring av sykkel o.l. i stedet for til parkering av motorisert kjøretøy. Ved unntak skal styret på forhånd varsles.

- Ledig garasje kan leies ut til andre beboere i grenda. Styret skal da informeres om dette med informasjon om tidsperiode samt hvem som leier.

- Garasjene skal ikke benyttes til å oppbevare brannfarlige artikler eller væsker. Dette for å redusere brannfare.

- Disponent av garasjen skal til enhver tid legge til rette for tilgang til garasjen for utførelse av nødvendig vedlikehold.

- Det er ikke tillat med langtidsparkering av biler på felles parkeringsplasser. Med langtidsparkering menes over 4 uker på samme plass. Hvis det er noen spesielle hendelser hvor det er nødvendig med lenger periode skal tillatelse innhentes fra styret.

- Evt. borttauing der dette er nødvendig skal bestilles av styret og skal dekkes av beboer. Styret er forpliktet til å varsle beboer tre dager før evt. borttauing.

Bakerovnsgrenda Huseierforening

Velkommen til Bakerovnsgrenda Huseierforening

Organisasjonsnummer: 988 925 047 Oppdatert 10. november 2025

Velkommen til Bakerovnsgrenda! I dette skrivet finner du praktisk informasjon som er greit å kjenne til som beboer og del av fellesskapet vårt. Ved spørsmål kan Styret kontaktes. *Dette skrivet er et supplement og en oppsummering av informasjon tilgjengelig på nettsiden bakerovnsgrenda.no*

Kort om Bakerovnsgrenda:

Huseierforeningen ble stiftet i 1985, husene ble bygget i 1983. Grenda består av fire tun, og totalt 56 eierseksjoner. Det er kun tomannsboliger i grenda. Grenda har flere mindre og en stor lekeplass, samtlige er fellesområder og til alles bruk. Tunkart er tilgjengelig på grendas nettside.

Alle husstander i Bakerovnsgrenda er automatisk medlemmer i Huseierforeningen. Vedtektene pålegger oss åha et styre som løpende administrerer fellesområdene. PåGeneralforsamlingen i april samles alle medlemmer for åoppsummere året som gikk, drøfte og avgjøre saker av felles interesse for fremtiden, fastsette budsjetter og medlemsavgift (fellesinnbetalinger), samt velge nytt styre.

Styret:

Styret består av en tun-representant og en vara per tun. Styret møtes jevnlig, vanligvis annenhver måned, og oftere ved behov. Beboere bes kontakte sin tun-representant ved spørsmål eller henvendelser, så vil Styret følge opp samlet der det er behov.

Styrets representanter velges på Generalforsamlingen og sitter i to år av gangen (mulighet for gjenvalg for ytterligere to år). Generalforsamlingen avholdes i mars / april, og Styret understreker nødvendigheten av oppmøte på denne viktige arenaen!

Styret består i dag av følgende personer:

Tun 1: Jon Thore Thorstensen nr. 64
Tun 2: Aina Wreim nr. 54
Tun 3: Sigrid Maria Inderberg nr. 28
Tun 4: Liten Skodbo-Birch nr. 23 (styreleder)

Varamedlemmer

Tun 1 – Henriette Garnaas, nr. 66
Tun 2 – Andreas Stenumgård nr. 48
Tun 3 – Vincent Naveau, nr. 36
Tun 4 – Stian Halvorsen nr 19

Styret kontaktes enten ved å kontakte tun-representant direkte, eller på epost: styret@bakerovnsgrenda.no

Adkomst, parkering og garasjer:

Alle boenheter har bruksrett på en garasjeplass. Alle garasjene er tildelt et husnummer, men det påpekes at garasjene er felleseie. Ved behov for vedlikehold og snømåking av garasjetak, tas dette på dugnad eller som en fellesaktivitet initiert av Styret. Beboere bes melde fra dersom man oppdager vedlikeholdsbehov på egen eller andres garasje (utover normal slitasje).

Parkering utover garasjeplassene er felles, og finnes tre steder i grenda – alle med innkjøring fra hovedveien ned Bakerovnsberget. Se for øvrig tunkart for detaljer. Det er færre parkeringsplasser enn behovet er i grenda, og vi er avhengig av at beboere bruker garasjen sin til parkering. Det er ikke lov å parkere bilen utenfor våre oppmerkede parkeringsplasser. Ved besøk er det også fint å oppfordre til bruk av den kommunale parkeringsplassen oppe ved grusbanen. Det er imidlertid parkeringsforbud på denne parkeringsplassen mellom 00-06.

Bakerovnsgrenda er privat vei som vi alle i grenda eier i felleskap. Av hensyn til barnas sikkerhet, fremkommelighet for utrykningskjøretøyer, støy og lignende, skal det kun kjøres ved spesielle behov, slik som for eksempel avlessing av mye varer. For å unngå unødig kjøring gjennom grenda, er det viktig at det benyttes korteste vei ut til Bakerovnsberget. Det vil si at tun 1 og 2 kjører inn/ut via nederste adkomst, tun 3 benytter midterste adkomst og tun 4 benytter øvre adkomst.

El-biler og lading:

Styret gjennomførte i 2018/2019 et større lade-prosjekt for å oppgradere garasjene til å møte den stadig økende mengden el-biler. Vi har nå et anlegg med kapasitet til å håndtere en fortsatt økende mengde ladbare biler. Anlegget er satt opp ved at det er klargjort for montering av egen hjemmelader. Denne hjemmeladeren må den enkelte selv anskaffe, dersom det er ønskelig, og den er således eid av den enkelte. Stikkontaktene i garasjene skal ikke benyttes til lading av bil (verken elbil eller hybrid). Disse stikkontaktene er del av et gammelt elanlegg som ikke er dimensjonert for den belastningen lading innebærer.

Ved innkjøp av hjemmelader, må dette vær Zapcharger Pro (Zaptec), da vi har et eget nettverk for dette hos Zaptec. Alle hjemmeladerne er koblet på grendas portal på nett. Dette innebærer at den enkelte har oversikt over sitt forbruk, og styret har oversikt over alle laderne. Ved ønske om å anskaffe hjemmelader, anbefaler Styret at dette gjøres gjennom el-

firmaet Guriby. De har tilgang til vår portal, og vil dermed kunne gjøre alt fra installering, klargjøring og å legge hjemmelader til i grendas nettverk.

Den enkelte betaler for sitt eget forbruk knyttet til lading. Dette faktureres 2 ganger i året.

Felles plikter:

Det arrangeres dugnad i grenda hver vår, i tiden før 17. mai. Her forventes alle boenhetene å stille. Styret orienterer om dugnaden og spesielle oppgaver, samt leier inn containere. Det serveres forfriskninger, og dugnaden har blitt en sosial møteplass i tillegg til en nødvendighet for vedlikehold av grenda. Normalt arrangeres også høst-dugnad som supplement. Bakerovnsgrenda har de siste årene hatt en avtale om plenklipping av flere fellesområder. Vinterstid står Lommedalen Vei og Anlegg for snømåking og strøing av

veiene gjennom grenda. Trapper og stier må vi rydde og måke selv. Alle bes selv melde fra til Hafslund ved behov for skifte av veilys i grenda, gjennom en egen nettside for dette. Link til denne nettsiden finnes på vår hjemmeside.

Bakerovnsgrenda på nett og sosiale medier:

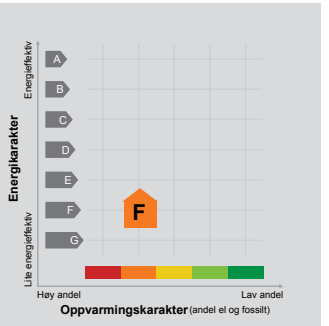
Grenda har egen nettside, der blant annet alle referater fra styremøter publiseres: www.bakerovnsgrenda.no I tillegg er vi en gruppe på Facebook der stort og smått deles, spørres om, og orienteres om (som supplement til epost og nettside). Vi ønsker å bruke Facebook-siden aktivt også for å skape en sosial arena og en enkel måte å nå mange beboere raskt. Søk opp «Bakerovnsgrenda», så finner du gruppen. Be evt. Styret om å legge deg til som medlem.

Engasjere deg gjerne?

Bakerovnsgrenda hadde tidligere flere sosiale fellesaktiviteter i året, blant annet tenning av juletre og 17.mai feiring. Styret jobber med å etablere en «sosialkomite» som kan gjenoppta noen sosiale sammenkomster. Dugnadene har de siste par årene blitt en sosial arena for hele grenda. Vi trenger beboere som vil bidra til engasjement og felleskap i grenda, og har du lyst til å engasjere deg i dette – ta kontakt med Styret.

ENERGIATTEST

Adresse	Bakerovnsgrenda 3
Postnummer	1353
Sted	BÆRUMS VERK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	118
Bruksnummer	186
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6639542
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-208407
Dato	11.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Etterisolering av yttervegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	169
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 7: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 20: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 21: Tiltak utendørs

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

Tiltak 22: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 23: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 24: 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.

Skatteetaten

Dato
04.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 118 Bnr 186 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Bakerovnsgrenda 3, 1353 BÆRUMS VERK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 313 179
Som sekundærbolig:	kr 9 252 714

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Mona Solberg
Bakerovnsgrenda 3
1353 BÆRUMS VERK

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	20/23514 - 22/57619/JKN	22.03.2022

Adresse - Tiltak:	Bakerovnsgrenda 3 - tilbygg
Gnr/Bnr:	118/186
Tiltakshavere:	Øivind Tasken, Mona Solberg

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 evt. senere tillegg.

Tiltakshaver har gjennom sluttdokumentasjonen erklært at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Supplerende dokumentasjon tas til etterretning.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 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

14110700088KO791363

BÆRUM KOMMUNE

BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 59 90 50

Løvenskiold Vækerø A/S
Drammensveien 230
OSLO 2

M. Haugvaldstad, F. Selmer A/S
Postboks 2323 - Strømsø
3001 DRAMMEN

Jnr.
171 - 175-83
182 - 184-83
bilag 41

Dato
15.10.1984

TOMANNSBOLIGER PÅ GNR. 118 BNR. 30 HUS 1-3, 5-7, 4-6, 8-10, 12-14, 15-17, 19-21 og 23-25
BYGGEPLASSADRESSE: BÆRUMS VERK, TOPPENHAUG TR 3
EIER: LØVENSKIOLD VÆKERØ A/S

Vi viser til brev av 27.9.84 fra Ing. F. Selmer A/S med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 9.10.84 var det følgende å bemerke:

1. Terrenget må planeres som vist på de approberte tegninger, jfr. bygningslovens § 97.

2. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m, jfr. byggeforskriftenes kap. 42:1.

3. Skapdør for brannslange må merkes med skilt "Brannslange", jfr. "Forskrift til vann- og avløpsreglement" av 10. desember 1973.

4. Det må være forskriftsmessige trapper ved alle utganger, jfr. byggeforskriftenes kap. 46:12.

5. De vaskerom som ikke har avtrekk over tak må det anordnes avtrekksvifte, jfr. byggeforskriftenes kap. 47:12.

6. Det må luses mellom underliggerne på panelet over grunnnmur og over dører og vinduer, jfr. bygningslovens § 77.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 1.12.84, og melding herom sendes bygningsvesenet.

Ferdigattest vil ikke bli meddelt før utomhusanleggene og atkomstveiene er ferdig opparbeidet og godkjent.

For bygningssjefen

Jon Hveem
e.f.

Torstein Olsen

SAKENS J.NR. MÅ OPPGIS VED BESVARELSE OG HENVENDELSER
POST ADRESSERES TIL ETATEN – IKKE TIL ENKELTPERSONER

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 04.11.2025

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	118	**Bnr**	186	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Bakerovnsgrenda 3 , 1353 BÆRUMS VERK						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1983/172	Tomannsbolig	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1985/1251	Gjerde/levegg/støyskjerm/mur	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1995/2109	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1.
Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

Merknad 2.
For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3.
Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte

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

Megleropplysninger

Gnr:	**118**	Bnr:	**186**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Bakerovnsgrenda 3, 1353 BÆRUMS VERK**						

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

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
20/23514	Tilbygg	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

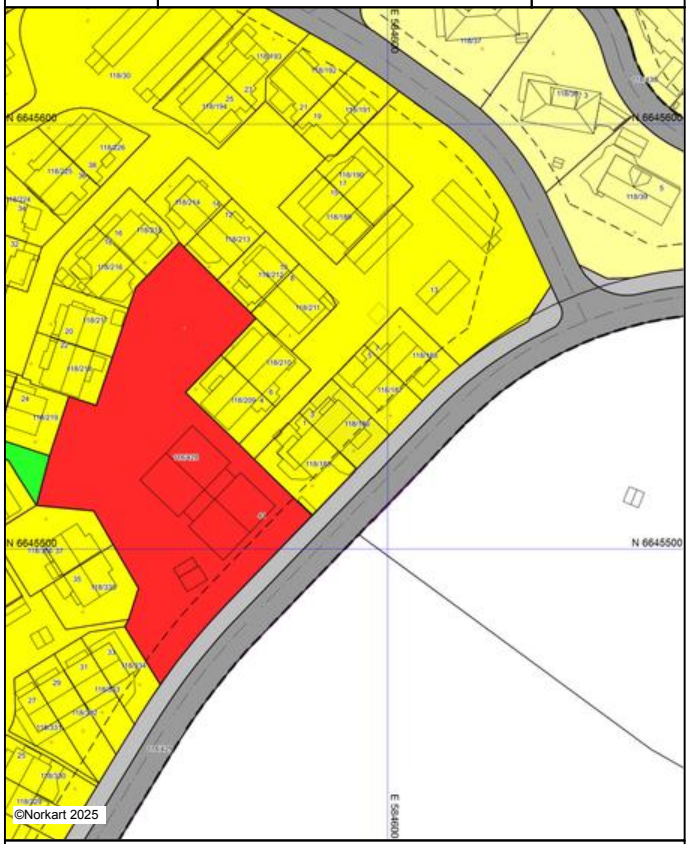
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 118/186
Adresse: Bakerovnsgrenda 3
Dato: 04.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Turveg
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1980024

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 01.06.1982 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR TOPPENHAUG.

§ 1
Innenfor planens begrensning gjelder disse bestemmelsene ved siden av bygningsloven med vedtekt for Bærum kommune. Unntak fra bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor samme lovramme.

§ 2
Eksisterende verdifull vegetasjon bør i størst mulig grad bevares. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for trafikken.

§ 3
Før byggetillatelse gis innen hvert felt, (unntatt TE 1 og TE 2) skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for hele feltet eller del av feltet. Bygningsrådet kan også forlange tomtedelingsplan. Bebyggelsen skal plasseres i henhold til godkjent plan. Innenfor feltene TB 1 og TR 1-6 er det ikke tillatt å oppføre tilbygg, påbygg eller underbygg uten at det foreligger godkjent revidert bebyggelsesplan .

§
I forslag til bebyggelsesplan eller i særskilt vedlegg til denne, skal det gjøres rede for utforming, bruk og behandling av ubebygd del av tomt og av fellesareal(er). Planens innhold og behandling følger vedtekt til bygningslovens § 69. Trasé for veier i boligfeltene bestemmes i bebyggelsesplanen for det enkelte felt.

§ 5
Felt TB 1 kan bebygges med blokker i inntil fire etasjer og eventuell garasjekjeller.
Felt TR 1-6 kan bebygges med gruppebebyggelse i to etasjer. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle godkjenne tre etasjer.
Felt TE 1-2 kan bebygges med frittliggende eneboliger i inntil to etasjer.
Aldersboliger, sykehjem og nærings/servicebygg kan med bygningsrådets samtykke innpasses i boligområdene. Sistnevnte kan likeledes innpasses i tomt avsatt for offentlig formål.

§ 6
Garasjer/biloppstillingsplasser skal plasseres som vist på godkjent bebyggelsesplan. Før midlertidig brukstillatelse gis skal det være oppført garasjer og/eller opparbeidet biloppstillingsplasser i henhold til gjeldende norm fastsatt av bygningsrådet.
I felt TB 1 skal 2/3 av plassene anlegges under bebyggelsen, og i felt TR 1 skal 2/3 av plassene anlegges i fellesgarasjer. Ved fellesbruk av parkering for boliger og institusjoner e.l. kan bygningsrådet tillate en reduksjon i totalantallet.

§ 7
For garasjer tillates en avstand av 2 m fra gjerdelinje mot vei, forutsatt plassert parallelt med veien. Snuplass på egen grunn kreves ikke for feltene TE 1 og TE 2.

§ 8
Friareal tillates ikke bebygget. Dog kan det med bygningsrådets samtykke anbringes innretninger og konstruksjoner som anses nødvendig for arealenes bruk til fritidsaktiviteter og rekreasjon.

§ 9
Før midlertidig brukstillatelse gis skal interne gangveier være fullført.

§ 10
Før opparbeidelse av boligområdene TB 1, TR 1 og TE 1 igangsettes, skal bygningsrådet ha godkjent detaljplan for støyskjermingstiltak. Tiltakene skal utføres som del av boligområdet.

oooOOOooo

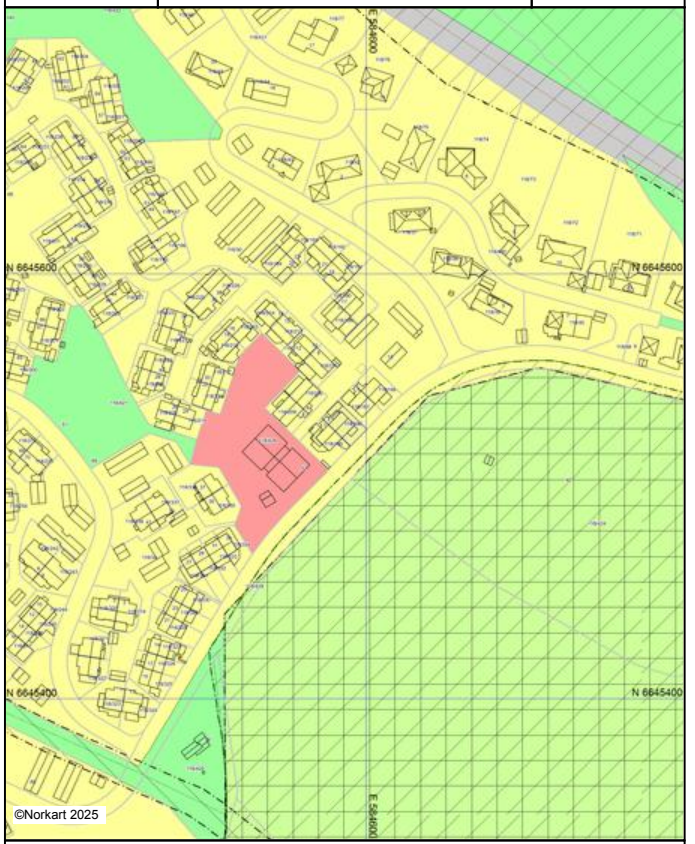
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 118/186
Adresse: Bakerovnsgrenda 3
Utskriftsdato: 04.11.2025
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
Tjenesteyting - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Turdrag - nåværende
Friområde - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR - areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Andre sikringssoner
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Sikringsonegrense
Angitthensyngrense
Båndleggінggrense
Mark agrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Kollektivtrase - nåværende

Bærum kommune

VAledninger

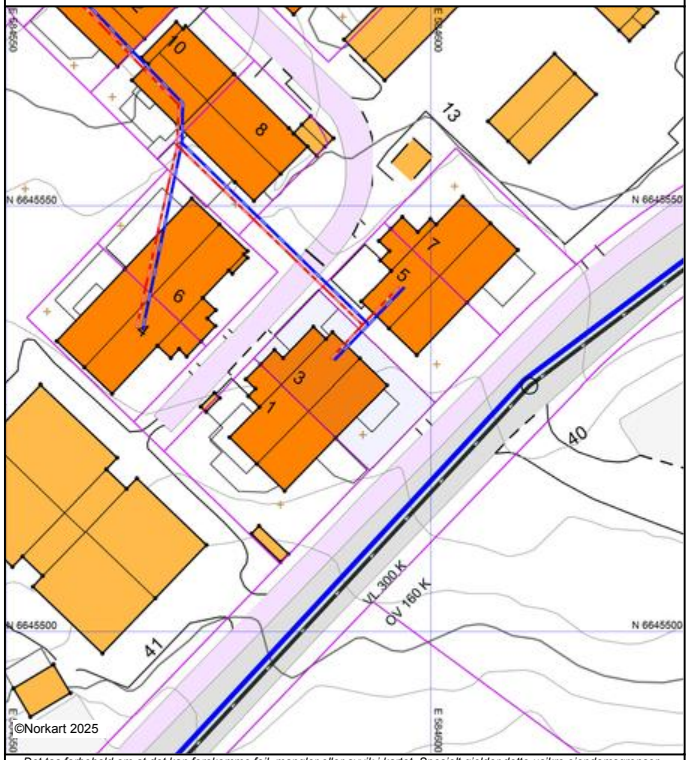
Eiendom: 118/186
Adresse: Bakerovnsgrenda 3
Dato: 04.11.2025
Målestokk: 1:500

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.



©Norkart 2025

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

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

Utskriftsdato: 04.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	118	**Bruksnr.**	186	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bakerovnsgrenda 3, 1353 BÆRUMS VERK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 210 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1980024 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1980024)
Navn	TOPPENHAUG
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.06.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8911/1980024.pdf
Delarealer	**Delareal** 210 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** TR-3

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

Utskriftsdato: 04.11.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	118	**Bruksnr.**	186	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bakerovnsgrenda 3, 1353 BÆRUMS VERK								

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.

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

Utskriftsdato: 04.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	118	**Bruksnr.**	186	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bakerovnsgrenda 3, 1353 BÆRUMS VERK								

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	8 238,74 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	6 654,31 kr
Sum	**19 486,65 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr
Vann etter areal	15%	169 m2	41.64	1/1	0 %	7 037,41 kr
Avløp etter areal	15%	169 m2	48.67	1/1	0 %	8 224,89 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	129.00	1/1	0 %	129,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr
					Sum	**21 038,49 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 04.11.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	118	**Bruksnr.**	186	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bakerovnsgrenda 3, 1353 BÆRUMS VERK								

Avtale 90181834 (Avgiftsadresse: Bakerovnsgrenda 3)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 1 enkel
Slukkere	0 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	A	09.10.2020	09.05.2023	Utført	Utført

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.

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 118, Bruksnr 186	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Bakerovnsgrenda 3, gatenr 2362 1353 Bærums Verk	**Grunnkrets:**	2108	Bærums verk 08
		Valgkrets:	16	Lesterud og Bærums Verk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060701	Lommedalen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.03.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	210,1 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
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/118/186	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/118/186	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	23.03.1984	Berørt	3201/118/30	0,0
	Matrikkelført:	03.03.2023	Berørt	3201/118/33	0,0
			Berørt	3201/118/185	0,0
			Berørt	3201/118/186	0,0
			Berørt	3201/118/187	0,0
			Berørt	3201/118/188	0,0
			Berørt	3201/118/189	0,0
			Berørt	3201/118/190	0,0
			Berørt	3201/118/191	0,0
			Berørt	3201/118/192	0,0
			Berørt	3201/118/193	0,0
			Berørt	3201/118/194	0,0
			Berørt	3201/118/195	0,0
			Berørt	3201/118/196	0,0
			Berørt	3201/118/197	0,0
			Berørt	3201/118/198	0,0
			Berørt	3201/118/199	0,0
			Berørt	3201/118/200	0,0
			Berørt	3201/118/201	0,0
			Berørt	3201/118/202	0,0
			Berørt	3201/118/203	0,0
			Berørt	3201/118/204	0,0
			Berørt	3201/118/205	0,0
			Berørt	3201/118/206	0,0
			Berørt	3201/118/207	0,0
			Berørt	3201/118/208	0,0
			Berørt	3201/118/209	0,0
			Berørt	3201/118/210	0,0
			Berørt	3201/118/211	0,0
			Berørt	3201/118/212	0,0
			Berørt	3201/118/213	0,0
			Berørt	3201/118/214	0,0
			Berørt	3201/118/215	0,0
			Berørt	3201/118/216	0,0
			Berørt	3201/118/217	0,0
			Berørt	3201/118/218	0,0
			Berørt	3201/118/219	0,0
			Berørt	3201/118/220	0,0
			Berørt	3201/118/221	0,0
			Berørt	3201/118/222	0,0
			Berørt	3201/118/223	0,0
			Berørt	3201/118/224	0,0
			Berørt	3201/118/225	0,0
			Berørt	3201/118/226	0,0
			Berørt	3201/118/227	0,0
			Berørt	3201/118/228	0,0
			Berørt	3201/118/229	0,0
			Berørt	3201/118/230	0,0
			Berørt	3201/118/231	0,0
			Berørt	3201/118/232	0,0
			Berørt	3201/118/233	0,0
			Berørt	3201/118/234	0,0
			Berørt	3201/118/235	0,0
			Berørt	3201/118/236	0,0
			Berørt	3201/118/237	0,0
			Berørt	3201/118/238	0,0
			Berørt	3201/118/239	0,0
			Berørt	3201/118/240	0,0
			Berørt	3201/118/302	0,0

			Berørt	3201/118/303	0,0
			Berørt	3201/118/304	0,0
			Berørt	3201/118/313	0,0
			Berørt	3201/118/314	0,0
			Berørt	3201/118/315	0,0
			Berørt	3201/118/421	0,0
			Berørt	3201/118/422	0,0
			Berørt	3201/118/428	0,0
			Berørt	3201/118/429	0,0
			Berørt	3201/118/431	0,0
			Berørt	3201/118/432	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	23.03.1984	Avgiver	3201/118/30	-210,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/118/186	210,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bakerovnsgrenda 3	Bolig	169,0	Kjøkken	7	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	94,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	169,0	Igangset.till.:	17.08.1983
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	169,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.10.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6639542			Antall etasjer:	2

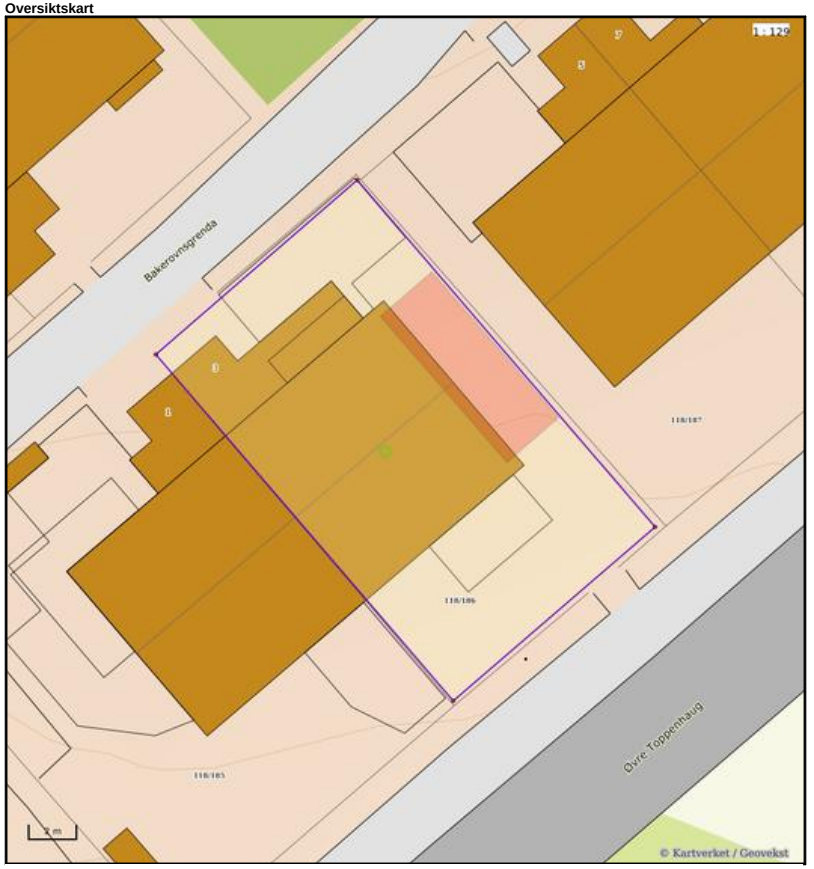
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		88,0		88,0		94,0		94,0
H02			81,0		81,0		86,0		86,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

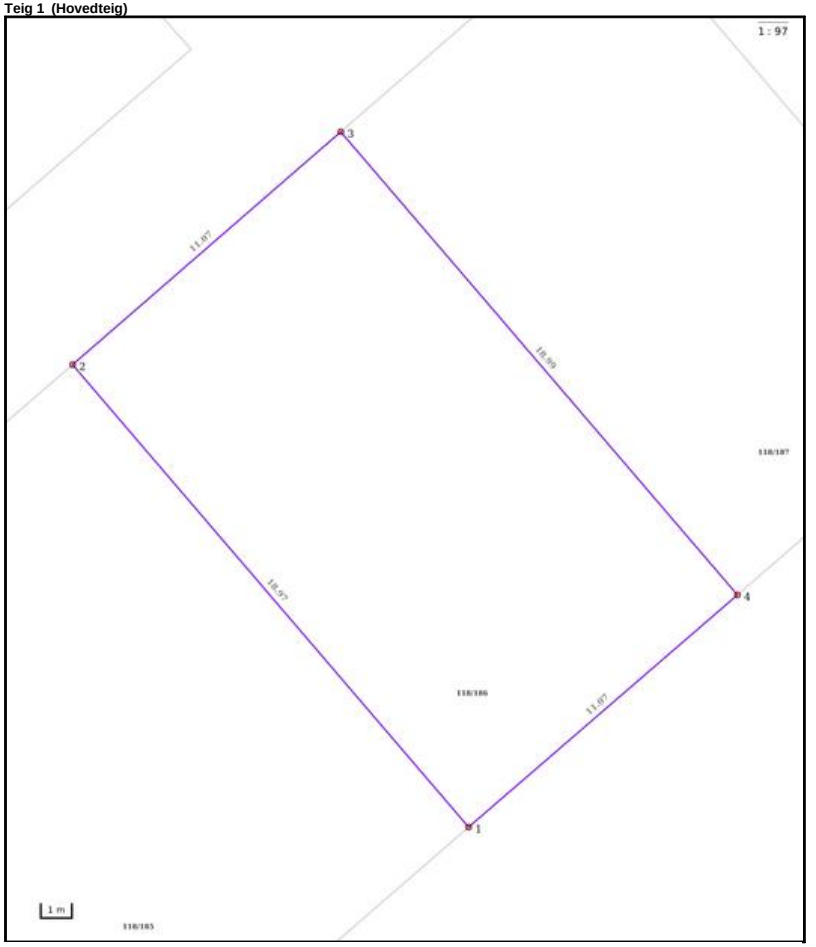


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

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 targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 210,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 518,94	584 592,77	18,97m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 645 532,16	584 579,16	11,07m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 645 540,13	584 586,84	18,99m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 645 526,90	584 600,46	11,07m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

DAGBOKFØRT
06.DES84 35153
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

S K J Ø T E

Løvenskiold-Vækerø A/S skjøter og overdrar med dette sin eiendom g.nr. 118, b.nr. 186 Bakerovnsgrenda 3 i Bærum kommune, samt ekslusiv bruksrett til 1 garasjeplass i fellesanlegg som eies av Huseierforeningen, samt bruksrett til fellesarealer av g.nr. 118 b.nr. 1, felt TR 3 som eies av Huseierforeningen til

John Robert Thune pers.nr. 230356 [redacted]
Mona Sagerud 140557

Kjøpesummen kr 563.900,- er betalt.
Av kjøpesummen utgjør kr 15.946,- betaling for tomt, og dokumentavgift forutsettes beregnet av dette beløp.
I beløpet inngår også en forholdsmessig andel av prisen for fellesarealer og garasjeplass som skal tilskjøtes Huseierforeningen i felt TR 3.
Bærum kommune har i de første 10 - ti - år regnet fra overtagelsesdato forkjøpsrett til eiendommen med tilhørende rettigheter.
Forkjøpsretten gjelder ikke overdragelse til ektefelle eller slektninger i rett opp - eller nedstigende linje, søsken eller adoptivbarn, samt ved overdragelse til institusjoner/organisasjoner/firmaer til disses ansatte eller til personer som etter institusjonenes/organisasjonenes formål skal tilgodesees.

Utleie av boligen for over ett år må heller ikke skje uten Bærums Kommunes samtykke i tidsrom som foran nevnt. Ved eventuell bruk av kjøpsretten fastsettes prisen - i mangel av enighet mellom partene - av godkjent takstmann.

Bruksretten til garasjeplass kan ikke overdras uten i forbindelse med overdragelse av boligen, men bruksretten kan leies ut på tidsbestemt kontrakt. Kjøper er forpliktet til å godta utvidelser/påbygginger for andre hus innen feltet når dette skjer i samsvar med anvisninger som er gitt av bygningsmyndighetene og i henhold til godkjent bebyggelsesplan.

Eiere av utskilte parseller fra g.nr. 118, b.nr. 1, gir hverandre gjennsidig rett til å føre vann og avløpsledninger over hverandres parseller,samt rett til nødvendig oppgraving for ettersyn og vedlikehold, dersom dette finnes påkrevet.Denne rett kan ikke avlyses uten Bærum vannverks samtykke.

Kjøper og senere eiere har rett og plikt til å stå som medlem av Huseierforeningen for felt TR 3, Toppenhaug. Kjøper og senere eiere er videre forpliktet til å innbetale til foreningen de avgifter og kontingenter som måtte bli bestemt av foreningen.

Huseierforeningen er forbeholdt panterett for inntil kr 10.000,- i hver eiendom til dekning av fellesutgifter og særpålegg. Denne panterett skal ha prioritet etter 100% av første kjøpesum for eiendommen og har ikke opptrinnsrett. Senere har Huseierforeningen v/styret plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85% av godkjent verditakst.

For eiendommer som grenser til felles garassjeanlegg, gis Huseierforeningen rett til å komme til for å gjøre nødvendig vedlikehold av garasjeannlegget.

Vækerø 18/6 1984
Løvenskiold-Vækerø A/S
J. M. Larsen
I flg. fullmakt

Det bekreftes herved at J.M.Larsen egenhendig har underskrevet nærværende skjøte og at han er over 20 år.

Navn Karen Cilbo
Født 31.1.39
Adr. Stenersgate 98 Oslo 9

Navn Anne Lise Dahl
Født 29.12.36
Adr. Drammensv. 225, Oslo 2

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

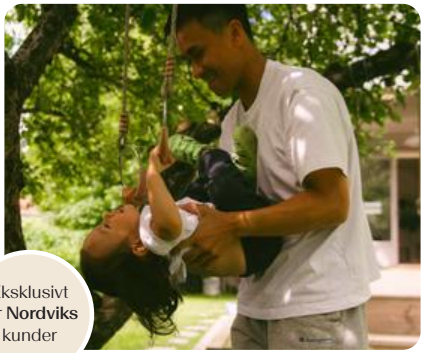
Kontakt

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 ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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: 56-0385/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bakerovnsgrenda 3 1353 BÆRUMS VERK

Betegnelse: Gnr 118, bnr 186 (ideell andel 1/1) 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