NORDVIK

Gamle Drammensvei 35A

0 soverom | 34 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Gamle Drammensvei 35A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
39	Egenerklæringsskjema
43	Andre vedlegg
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.06.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og arealeffektiv 1/(2)-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Stabekk | Heis og balkong | Oppgradert i 2021

Prisantydning	**3 600 000,-**
Omkostninger	**91 640,-**
Totalpris	**3 713 958,-**
Fellesgjeld	**22 318,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 500,-**
BRA-i	**34 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1973**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en lys og arealeffektiv leilighet med attraktiv beliggenhet midt på Stabekk. Her bor du sentralt med kort vei til tog, buss, butikker og hyggelige serveringssteder. Leiligheten ble oppgradert i 2021 med nytt kjøkken, bad og tekniske installasjoner, og fremstår som moderne og innbydende. Planløsningen er godt utnyttet med et separat innredet rom, lys stue med tilknytning til kjøkkenet og utgang til balkong.

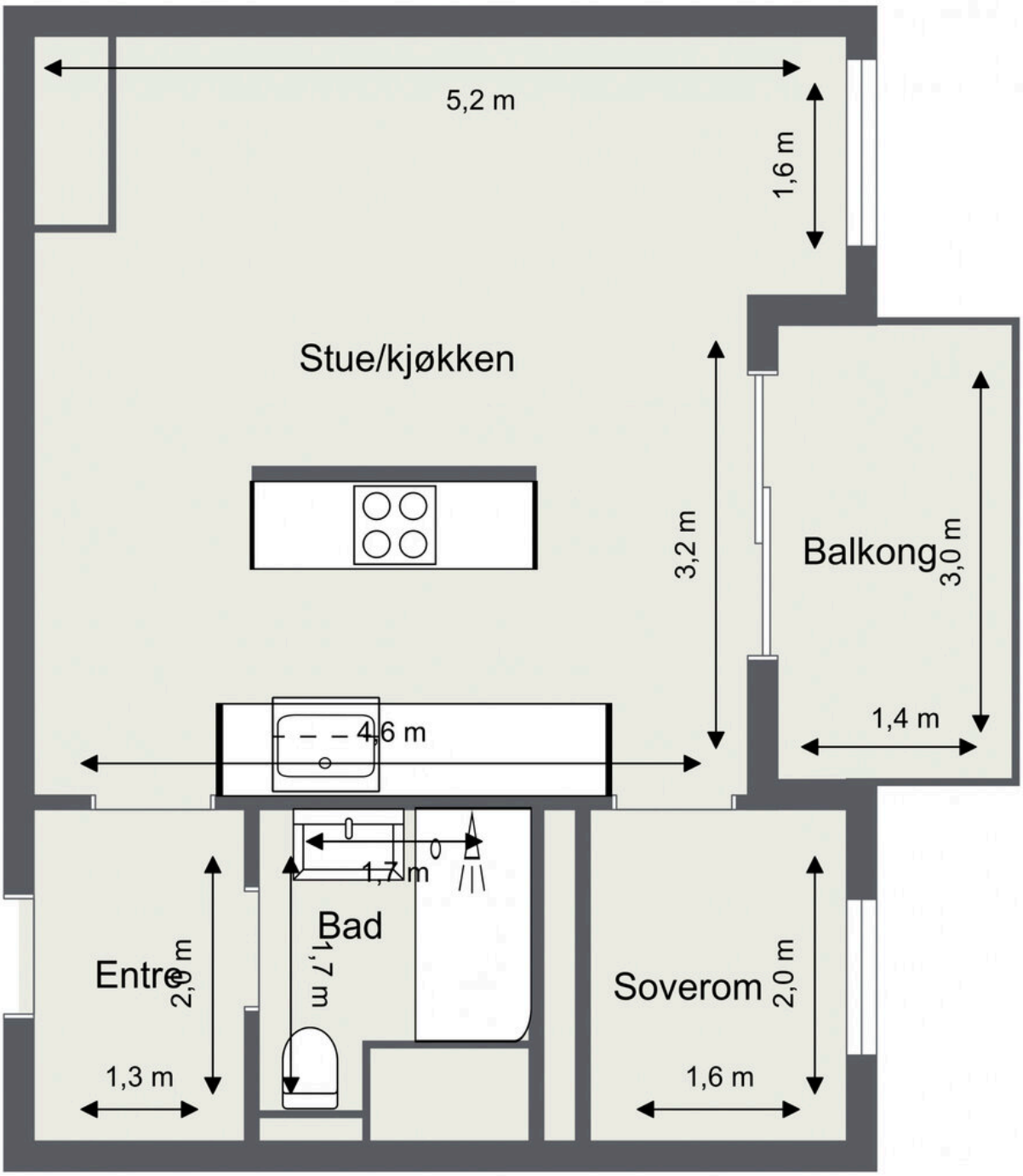
- Oppgradert kjøkken og bad i 2021
- Separat innredet rom
- Plass og opplegg for vaskemaskin
- Balkong på ca. 4 kvm
- Bod i kjeller på 4 kvm
- Mulighet for leie av parkeringsplass
- Kort vei til tog, buss og servicetilbud
- Varmtvann inkludert i felleskostnadene

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 34 kvm
Total BRA: 34 kvm

Gamle Drammens vei 35 A

2. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende
























SPANSK
OLIVEN
OLJE


BOWLS




BOWLS








VEGETARISK
KOKBOK














1861
BAKER HANSEN
Baker Hansen


Stabekk stasjon
#
145 Fornebu
150 Nationaltheatret
214 Ekern - Jar
Baker Hansen


BOLINA


1861
BAKER HANSEN


Stabekk


Stabekk stasjon




STABEKK
TENNISKLUBB

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0133/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gamle Drammensvei 35A, 1369 STABEKK
Gnr 14, bnr 101, snr 12 i Bærum kommune

Selger
Johnnie Gallon

Kjøpesum og omkostninger
3 600 000,- (Prisantydning)
22 318,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 622 318,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
90 550,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
91 640,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
104 640,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 713 958,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 726 958,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1973

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 34 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 38 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 4 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Solforhold
Selger opplyser om at leiligheten har flott kveldssol.

Innhold
Boligen ligger i 2. etasje og inneholder:
- Entrè
- Stue/kjøkken
- Bad
- Soverom

Leiligheten disponerer en praktisk bod på ca. 4 kvm i kjelleren, som gir ekstra oppbevaringsplass.

Standard
Entrè | Velkommen inn! Velkommen inn! Entréen gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen og har en praktisk plassbygget garderobeløsning med god oppbevaringsplass for yttertøy og sko. Bak speildørene er det i tillegg opplegg og plass for vaskemaskin, noe som gir en praktisk vaskeløsning i egen bolig. Herfra er det enkel adkomst til leilighetens øvrige rom.

Stue/kjøkken | Lys og innbydende stue med en smart og arealeffektiv utforming. Oppholdsrommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig atmosfære. Stuen er enkel å innrede med både sofagruppe og TV-løsning, samtidig som den har en naturlig tilknytning til kjøkkenet.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2021 og fremstår moderne og stilrent med glatte fronter og gode arbeidsflater. Den delvis åpne forbindelsen mot stuen gir en sosial romfølelse, samtidig som kjøkkenet oppleves som en egen sone. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, induksjonstopp og stekeovn.

Fra oppholdsrommet er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 4 kvm. Her kan man nyte morgenkaffen eller varme sommerdager i rolige omgivelser.

Bad | Badet ble oppgradert i 2021 og fremstår moderne med flislagte overflater og en gjennomført utførelse. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med underskap, speil med belysning og dusjhjørne med glassdører. Dusjsonen er nedsenket og utstyrt med regnfallsdusj. Varmekabler i gulvet og mekanisk ventilasjon bidrar til god komfort og et behagelig inneklima.

Innredet rom | Rommet ligger skjermet til fra oppholdsrommet og har plass til seng og tilhørende møblement. Rommet fremstår lyst og trivelig med god utnyttelse av arealet. Rommet benyttes i dag som soverom, men foreligger ikke dokumentasjon på at rommet er omsøkt eller bruksendret fra kjøkken til soverom.

_____
Innvendige overflater |
Det er gulv med enstavsparkett og fliser.
Vegger med malte flater og fliser.
Malte himlinger.

Tekniske installasjoner|
Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2021 i boligen.
Koblingsskap til røropplegg er i entre.
Det er avløpsrør i plast fra 2021 innvendig i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra bad, og ellers naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg og i skyvedør til balkong.
Det er el-anlegg med automatsikringer fra 2021 i bolgien.

Parkering
Gateparkering etter gjeldende regler.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om at han pusset opp leiligheten etter innflytning i 2021.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Lagd bad selv. Utdannet flislegger/murer

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tettesjikt og membran gjord av egen innsats. Sluk byttet av Sandvika Rørservice AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egen innsats av faglært flislegger/murer

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: Reparasjon av rør i kjeller - i regi av borettslaget.

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: Vettre Elektriske AS. Arbeidet er gjort i april/maj 2021. Nytt elektrisk anlegg med nye sikringer. Varmekabler bad og gang. Nye elektriske kabler lagda til nytt kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Når arbeidet av elektriker blev ferdigstillt.

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: Sandvika Rørservice AS. Nye vannrør til bad og kjøkken. Nytt sluk i bad.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave vid kjøp av leilighet - vet ikke når måling er tatt.

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?
Ja
Beskriv: Kommer nytt bygg med leiligheter på nabotomta.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Vinduer skall byttes i fremtiden, vet ikke når. Finansiert av byggherre av nye nabobygget.

Bygningssakkyndig
Jan Petter Vie

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

Bygning fundamentert med antatt peler til fast grunn, yttervegger i mur med malte fasader, etasjeskiller med støpt dekke, heis og flatt tak antatt tekket med papp eller folie.
Det er 2-lags vinduer fra byggeåret.
Det er glatt lyd/brannklassifisert entredør. Skyvedør til balkong med glass, er fra byggeåret. Normal elde og slitasje.
Det er balkong med støpt dekke og løse trelemmer ut fra stue/kjøkken.
Det er innvendige malte dører.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig |
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er slitasje på løse trelemmer.
- Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig |
- Vinduer: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er stor slitasje og råteskader på vinduer. Vannbrett på vinduer er uten helling. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Kjøleskap
- Fryser
- Oppvaskmaskin
- Ovn
- Induksjonstopp

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
- Vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Gardiner
- Speil
- TV og TV oppheng

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Utleie skal meldes til styre/forretningsfører.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 030 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. 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 2 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, vask av fellesarealer, vaktmestertjenester, fellesvaskeri, drifts- og vedlikeholdskostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring m.m.
Fellesutgiftene justeres i forhold til sameiets faktiske utgifter.

Sameiet vurderer utskifting av taket og utbedring av heiser. Det er per i dag ikke avklart når arbeidet vil bli gjennomført, men tiltaket kan på sikt medføre økte felleskostnader.

Kommunale avgifter
inkl. i felleskostnader.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring inkl. i fellesostnader.
- Ingen alarm.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 399,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 792 590,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 170 361,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Altibox

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Gamle Drammensvei 35, orgnr. 971 259 396

Om sameiet
Eiendommen er organisert som sameie med 32 selveierseksjoner En næringsseksjon (seksjon 1), en garasjeseksjon inkl. parkeringsplass bak bygget (seksjon 31) og 30 stk. boligseksjoner – 28 ett-roms og 2 treroms. Forretningsfører holder til enhver tid oversikt over seksjonseiere. Utleie skal meddeles forretningsfører med navn etc. på leietager. Alle boligseksjoner har egen bod i kjelleren. Bodene skal være merket med seksjonsnummer.

Sameiet jobber med utbedring av heiser. Styret beregner at planlagte påkostninger (inkl. utbedring av heiser) vil kunne realiseres innenfor de midler sameiet råder over. Det kan likevel ikke utelukkes økning i fellesgjeld. Planlagt vedlikehold fremkommer i årsberetning. Imidlertid tas det forbehold om uforutsette hendelser/utgifter. Årsmøte i 2026 er planlagt 27.05.

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 22 318,-pr. 31.12.2025

lån nr. 1516 06 86599,
rente 6,75
restgjeld pr. juni 2026 kr. 925.678
innfrielse februar 2045.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 35 657,- pr. 31.12.2025

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad på må påregnes.

Dyrehold
Husdyr tillatt

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 3130386

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 017 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med felles asfaltert adkomst med parkering foran og bak bygningen samt noe grøntareal.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt 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
Leiligheten ligger i et meget attraktivt og barnevennlig boligområde på Stabekk med kort vei til Oslo sentrum. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Stabekk har kulturhus, kunstfrossen bandybane og tennisklubb i nærområdet. I tillegg er det ca. 2 km til Nadderud stadion med fotball- og friidrettsanlegg. Her finner du også svømmehall.

Eiendommen sokner til Stabekk barneskole og Ringstabekk ungdomsskole, begge med kort vei fra boligen. Montessoriskolen og Oslo International School ligger også i nærheten. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder som blant annet Holtekilen, et godt utgangspunkt for turer både til fots og med sykkel. Du kommer også frem med barnevogn de fleste steder. Holtekilen er en del av en større kyststi som tar deg gjennom flotte friområder, idylliske naturreservater, parker og fine badeplasser.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi. I tillegg finner du søndagsåpne butikker i området. Ønsker du ytterligere servicetilbud har både Øvre Stabekk og Nedre Stabekk en rekke butikker og serveringssteder med et godt og variert utvalg. Thon Senter Sandvika (Sandvika Storsenter) ligger også godt innen rekkevidde. Det er i tillegg kort vei til CC Vest på Lilleaker.

Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er ved Stabekk stasjon, ca. 100 meter fra boligen, mens togstasjonen ligger ca. 500 meter unna. Herfra tar det kun rundt 8 minutter til Oslo sentrum. Med bil tar det ca. 4 minutter til Lysaker, 7 minutter til Sandvika, 12 minutter til Oslo S og 41 minutter til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for:
- Nybygg datert 10.12.1972
- Ombygging av kontor til leiligheter datert 27.11.1998
- Trekkerør for elektrisk anlegg - slissing i bærevegg, tak og brennskiller datert 27.04.2022
- Skifte sluk datert 17.03.2017
- Heis datert 22.03.2002
- Trapp m/rampe utvendig datert 22.08.1984

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 foreligger godkjente byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Opprinnelig kjøkken er omdisponert til soverom, mens kjøkkenet er flyttet ut i stuearealet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringen er omsøkt eller godkjent av kommunen.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøper overtar risikoen for eventuelle konsekvenser dette måtte medføre.

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

Regulerings- og arealplaner
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 75 m
Arealbruk Veg,Nåværende
Delareal 1 705 m
BestemmelseOmrådenavn#11
KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
Delareal 2 017 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570
Delareal 1 941 m
Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2021006
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2021006)
Navn STABEKK SENTRUM GATER OG BYROM
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 27.05.2025
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/24833/7339790.pdf
Delarealer Delareal 75 m
Formål Fortau
Feltnavn oF1
Delareal 102 m
BestemmelsesområdeMidlertidig bygge- og anleggsområde

Id 2014007
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2014007)
Navn STABEKK SENTRUM
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 16.07.2019
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/20255/4864684.pdf
Delarealer Delareal 1 942 m
Formål Sentrumsformål
Feltnavn S8

Kulturmiljø:
Gamle Drammensvei fra 1660-tallet er en av Norges førsteingeniørkonstruerte veier og et kulturminne av nasjonal betydning. Veien har på flere strekninger bevart karakter og følger i dag stort sett den opprinnelige traseen. Bygningsmiljøet langs veien består av villaer som er representative for bebyggelse fra slutten av 1800- og begynnelsen av 1900-tallet. Malmskrivergården som ligger inntil veien, er vedtaksfredet. Veien er regulert til bevaring fra Sandvika til Høvikveien.

Pågående byggesaker i området pt:
- Det pågår arbeid på nabotomten Åsveien 38 med riving og oppsett av nytt bygg.
- Gamle Drammensvei 37 A - riving av boligblokk med kjeller
- Gamle Drammensvei 37-39 - tre nybygg med boliger, forretninger og bevertning og tilhørende torg og park
Fryd Stabekk
- Gamle Drammensvei - gangbru Stabekk stasjon

Boplikt
Ingen boplikt.

Driveplikt
Ingen driveplikt.

Odelsrett
Ingen odel.

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:

3201/14/101/12:
07.07.1899 - Dokumentnr: 900116 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1971 - Dokumentnr: 300088 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:100
Overført fra: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:101
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1971 - Dokumentnr: 300673 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:101
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1971 - Dokumentnr: 304568 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:21 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:21 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:21 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:21 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:21 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:21 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:21 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:21 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:21 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:21 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:21 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:21 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:21 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:21 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:21 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:21 Snr:16
Overført fra: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:101
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1972 - Dokumentnr: 17217 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. leilighet som kontor
Overført fra: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:101
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1973 - Dokumentnr: 51 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:101
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1985 - Dokumentnr: 29242 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 199/10000

12.06.2019 - Dokumentnr: 663124 - Reseksjonering
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 199/10000
Overføring av areal fra fellesareal til snr. 28
Endring av tegninger

01.01.2020 - Dokumentnr: 929656 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:14 Bnr:101 Snr:12

01.01.2024 - Dokumentnr: 26999 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:14 Bnr:101 Snr:12

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon (Interiørveiledning) kr. 3 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 407,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 3 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 632,- 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. juni 2026

Megler
Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

Megler 2
Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91779993

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.

Gamle Drammensvei 35A

Nabolaget Øvre Stabekk - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Lysaker skole (1-7 kl.) 218 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Stabekk skole (1-7 kl.) 500 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Jar skole (1-7 kl.) 533 elever, 23 klasser	22 min 1.9 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	20 min 1.7 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	6 min 2.5 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Oslo International School 90 elever	5 min 2.2 km

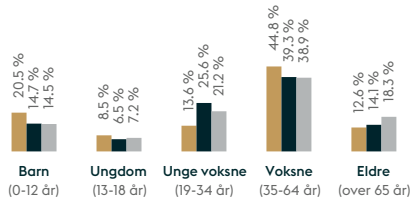
Offentlig transport

Stabekk stasjon Linje 145, 150, 213, 214	2 min 0.1 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	3 min 0.2 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	22 min 1.8 km
Furulund Linje 13	7 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 10.4 km

Barnehager

Aktivitetsbarnehagen (1-5 år) 52 barn	10 min 0.8 km
Tøffe barnehage (1-5 år) 55 barn	13 min 1.1 km
Skogveien barnehage (1-6 år) 54 barn	14 min 1.2 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Tennishall i Stabekk	6 min
Frem idrettsanlegg	7 min
EVO Stabekk	5 min
SATS Bekkestua	20 min

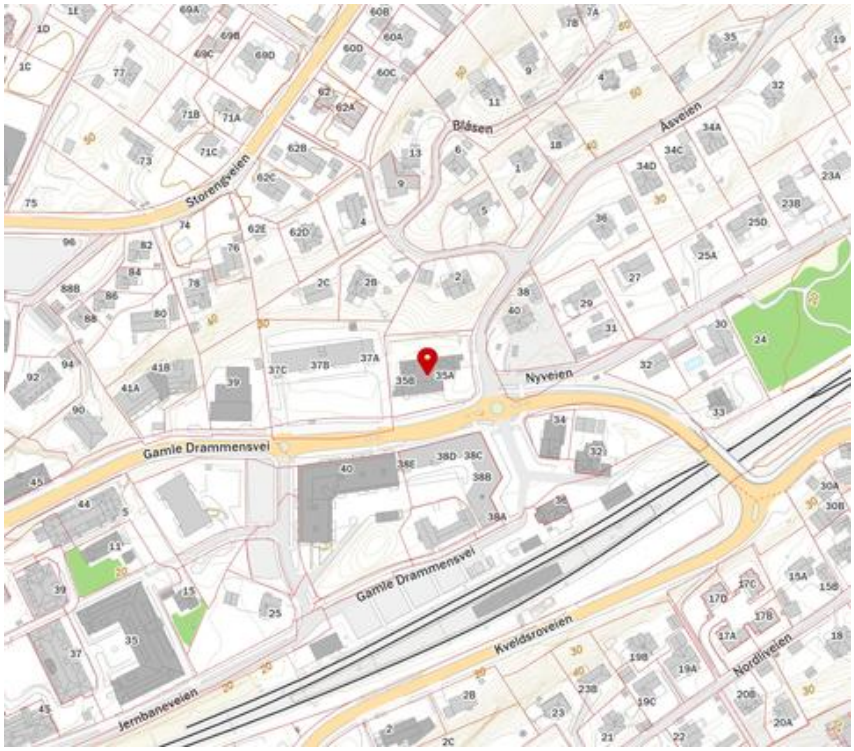
«Bor her og har bodd her nærmest hele livet»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Norsk takst

Norsk takst

Tilstandsrapport

Gamle Drammensvei 35 A, 1369 STABEKK

BÆRUM kommune

gnr. 14, bnr. 101, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2205 **Eiendomsverdi ref nr:** BW6912

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

Bolig og Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18

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

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

Gamle Drammensvei 35 A, 1369 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 101
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

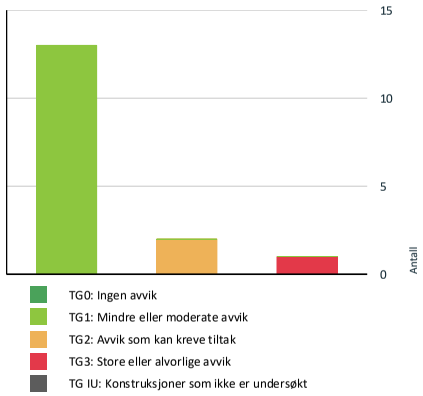
© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

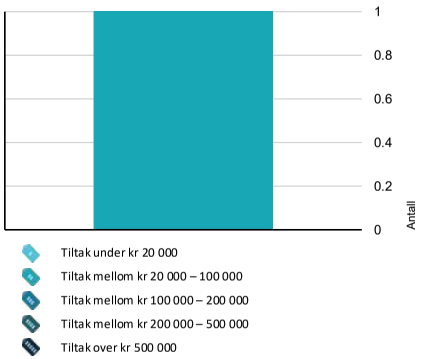
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med antatt peler til fast grunn, yttervegger i mur med malte fasader, etasjeskiller med støpt dekke, heis, malte dører, vinduer med 2-lags glass og flatt tak antatt tekket med papp eller folie.

Bolig med normalt god standard.

Boligen er i 2021 påkostet med bl.a. overflater og gulv, kjøkken med hvitevarer, fliselagt bad, røropplegg, el-anlegg, listverk, fliser og varmekabler i entre m.m.

Det er eldre skyvedør til balkong, balkong, vinduer m.m.

Leilighet - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Det er 2-lags vinduer fra byggeåret.
Det er glatt lyd/brannklassifisert entredør. Skyvedør til balkong med glass, er fra byggeåret. Normal elde og slitasje.
Det er balkong med støpt dekke og løse trelemmer ut fra stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med enstavsparkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.
Det er etasjeskiller med støpt dekke.
Det er innvendige malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Det er fliselagt bad fra 2021 med dusj, veggmontert wc og servant.
Eierhar dokumentasjon på elektriker og rørleggerarbeid i rommet.
Eier som er murer med våtromssertifikat har selv lagt membran og fliser i rommet.
Det er fliselagte vegger og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Det er plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er glatt servantskap og speil med lys i rommet. Dusjsone er nedsenket, dusjdører er i glass og det er regnfallsdusj.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Hulltaking er ikke foretatt, da det er murvegger i rommet.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter og ventilator.
Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, induksjonstopp og komfyr.
Ventilator med kullfilter fra 2021 .

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2021 i boligen.
Koblingsskap til røropplegg er i entre.
Det er avløpsrør i plast fra 2021 innvendig i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra bad, og ellers naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg og i skyvedør til balkong.
Det er el-anlegg med automatsikringer fra 2021 i bolgien.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger stemmer ikke, kjøkken er flyttet ut i stue m.m.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er glatt servantskap og speil med lys i rommet. Dusjsone er nedsenket, dusjdører er i glass og det er regnfallsdusj.

Årstall: 2021

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Årstall: 1973

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det er murvegger i rommet.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, induksjonstopp og komfyr.

Årstall: 2021





2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter fra 2021 .

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2021 i boligen. Koblingsskap til røropplegg er i entre.

Årstall: 2021

Gamle Drammensvei 35 A, 1369 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 101
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1973

UTVENDIG

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Det er 2-lags vinduer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er stor slitasje og råteskader på vinduer. Vannbrett på vinduer er uten helling.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Dører

Beskrivelse

Det er glatt lyd/brannklassifisert entredør. Skyvedør til balkong med glass, er fra byggeåret. Normal elde og slitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er balkong med støpt dekke og løse trelemmer ut fra stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er slitasje på løse trelemmer.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Utbedringer av løse trelemmer kan vurderes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er gulv med enstavsparkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskiller med støpt dekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er fliselagt bad fra 2021 med dusj, veggmontert wc og servant. Eierhar dokumentasjon på elektriker og rørleggerarbeid i rommet. Eier som er murer med våtromssertifikat har selv lagt membran og fliser i rommet.

Årstall: 2021



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2021

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2021

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2021

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

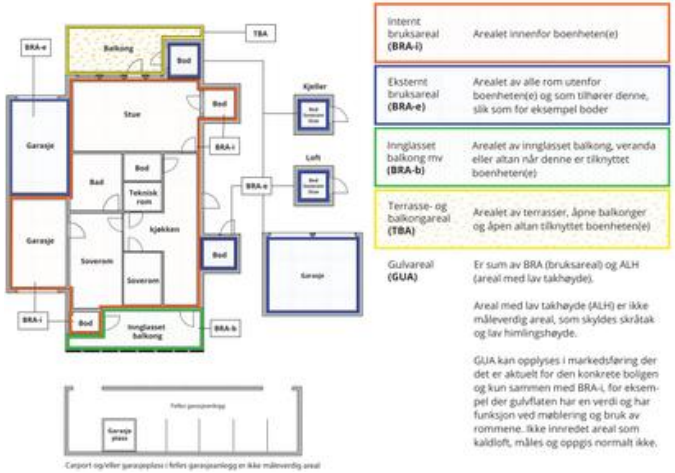
Hva er måleverdig areal?

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.



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 oppgyses 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.

Tilstandsrapport



TG 1 **Avløpsrør**

Beskrivelse

Det er avløpsrør i plast fra 2021 innvendig i boligen.

Årstall: 2021

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra bad, og ellers naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg og i skyvedør til balkong.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er el-anlegg med automatsikringer fra 2021 i bolgien.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger dokumentasjon på el-anlegget.

Inntak og sikringsskap

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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Stabekk.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normale lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, busker, parkeringsplasser m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
propcloud.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gamle Drammensvei 35 A, 1369 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 101
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		4		4	
2 Etasje	34			34	4
SUM	**34**	**4**			**4**
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
2 Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger stemmer ikke, kjøkken er flyttet ut i stue m.m.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er renovert i 2021 med bl.a. overflater, gulv, listverk, røropplegg, el-anlegg, kjøkken med hvitevarer, fliselagt bad m.m.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Johnnie Krister Gallon	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	14	101		12		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gamle Drammensvei 35 A

Hjemmelshaver
Gallon Johnnie Krister

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BW6912

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Gamle Drammensvei 35 A, 1369 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 101
3201 BÆRUM

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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
10. mai 2026

Oppdragsnummer
56-0133/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gamle Drammensvei 35A, 1369 STABEKK

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Johnnie Gallon

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2021

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: 82282691
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: Lagd bad selv. Utdannet flislegger/murer

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tettesjikt og membran gjord av egen innsats. Sluk byttet av Sandvika Rørservice AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egen innsats av faglært flislegger/murer

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Johnnie Krister Gallon	9578-5999-4-3446864	2026-05-10 20:08:09

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av rør i kjeller - i regi av borettslaget

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vettre Elektriske AS. Arbeidet er gjort i april/maj 2021. Nytt elektrisk anlegg med nye sikringer. Varmekabler bad og gang. Nye elektriske kabler lagda til nytt kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Når arbeidet av elektriker blev ferdigstillt.

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

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: Sandvika Rørservice AS. Nye vannrør til bad og kjøkken. Nytt sluk i bad.

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

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

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

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave vid kjøp av leilighet - vet ikke når måling er tatt.

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?

Ja

Beskriv: Kommer nytt bygg med leiligheter på nabotomta.

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: Vinduer skall byttes i fremtiden, vet ikke når. Finansiert av byggherre av nye nabobygget.

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: 56-0133/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Johnnie Krister Gallon	**2026-05-10**

Identifikasjon

Johnnie Krister Gallon

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

Gamle Drammensvei 35A, 1369 STABEKK

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

enova

Energiattest

Adresse **Gamle Drammensvei 35A, 1369 STABEKK**	
Dato for energimerking **27.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302642**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6684939**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **101**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **38,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **34,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **184,20 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **183,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **6 226 kWh**

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: 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.



Gamle Drammensvei 35A, 1369 STABEKK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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.

L12 Eiendomsmegling AS
avd. Nordvik Bærum
marte hansen, e-post: m.hansen@nordvikbolig. no

Telefon: 90271910

Deres ref.: 56-0133/26

Vår ref.: 075-1-12 20.05.2026

Sameiet Gml Drammsv 35 Stabekk – snr. 12 selger Johnnie K. Gallon

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

Boligselskap:	Sameiet Gml Drammsv 35 Stabekk
Org.nr.:	971259396
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	12
Forsikringsselskap:	Fremtind Forsikring AS
Polisenr.:	3130386
Seksjonseiere:	Johnnie K. Gallon
Adresse:	Gamle Drammensvei 35, 1369 STABEKK

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	22 318
Andel formue pr 31.12.2025	35 657

Felleskostnader pr måned:

Totale felleskostnader pr. mnd:	2 500,00

Lån	lån nr. 1516 06 86599, rente 6,75 restgjeld pr. juni 2026 kr. 925.678 innfrielse februar 2045.

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

Kontaktinformasjon

Styreleder: Ole Henrik Waldenstrøm,
Mobil: 91598084
E-post: olwalden@live.no

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

SAMEIEVEDTEKTER
for
SAMEIET GML. DRAMMENSV. 35 PÅ STABEKK I BÆRUM

1

Eiendommen, gnr. 14, bnr. 101, Gml. Drammensv. 35 i Bærum, ligger i sameie mellom eierne av de 32 eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes verdi.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett for enkelte seksjonseiere til bruk av nærmere oppgitte deler av fellesarealet. Denne avtalen er bindende for alle nærværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker til det.

2

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordelingen iht. pkt. 3. Overfor tredjemann er sameierne pro ratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jfr. eierseksjonslovens § 23.

Som sikkerhet overfor sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet, utsteder den enkelte sameier en pantobligasjon til sameiet med pant i seksjonen og prioritet etter 85% av lånetakst over seksjonen til enhver tid. Sikkerhetsbeløpene er fastsatt etter sameiebrøkene.

3

Vedlikeholdsutgifter vedrørende tekniske anlegg som bare er til nytte for eller kan brukes av enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseiere.

Vedlikeholdsutgifter vedrørende hovedheisene fordeles mellom seksjonseierne i 1., 2., 3. og 4. etasje i forhold til sameiebrøkene, dog slik at ett-roms seksjonene (2 – 29) betaler likt.

Alle andre fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog betaler ett-roms seksjonene (2 – 29) likt.

Seksjonseiere som bruker seksjonene på en slik måte at forsikringspremien forhøyes, må selv betale merutgiften.

4

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, og påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregningelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes på grunnlag av sameiebrøkene, dog betaler eierne av boligseksjonene 2 – 29 like andeler.

Andre opplysninger

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

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

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

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

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

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

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6.725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Anne-Grete Høivik /S/

Sameiet Gml Drammsv 35 Stabekk

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Gml Drammsv 35 Stabekk Org.nr. 971259396

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

5

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

6

Styret/forretningsfører skal godkjenne overdragelse av eierseksjon. Godkjennelse kan ikke skje før overdragers forpliktelser til sameiet er oppfylt.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner. Eierbegrensningen gjelder uavhengig av juridisk person hvis den ervervede seksjonen er ervervet av nærstående parter eller av selskap, stiftelse eller annen organisasjon hvor den som allerede eier to seksjoner har interesser.

Utleie skal meldes til styret/forretningsfører for registrering. Navnskilt til dørtelefon og postkasse blir bestilt for beboers regning.

Vedtektene endret sist på årsmøtet 20. mai 2014

Sameiet Gml Drammsv 35 Stabekk

År: 2025 Periode: Juni Enhet: Heltall Valuta: undefined

	Virkelig hittil i år	Virkelig hittil i fjor	Budsjett hittil	Budsjett hele året	Budsjett 2026
Inntekter					
Inntekter felleskostnader	591 450	591 450	675 000	1 350 000	3
Andre inntekter	0	0	-9 150	-18 300	0
Sum inntekter	591 450	591 450	665 850	1 331 700	3
Kostnader					
Lønn	1 499	0	57 050	114 100	0
Kommunale avgifter	121 335	152 499	180 000	360 000	0
Strøm og varme	51 502	91 223	65 000	130 000	0
TV og bredbånd	792	0	7 500	15 000	0
Andre driftskostnader	98 696	37 698	50 000	100 000	0
Vaktmester og renhold	94 389	97 341	93 300	186 600	0
Reparasjon og vedlikehold	41 121	147 471	50 000	100 000	0
Forretningsførsel og honorarer	73 021	88 558	72 500	145 000	0
Forsikring	42 460	47 921	50 000	100 000	0
Andre kostnader	6 205	9 130	5 000	10 000	0
Sum kostnader	531 021	671 841	630 350	1 260 700	0
Driftsresultat	60 429	-80 391	35 500	71 000	3
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter	1 593	210	500	1 000	0
Finanskostnader	19 029	15 720	26 500	53 000	0
Sum finans	-17 436	-15 510	-26 000	-52 000	0
Resultat	42 994	-95 901	9 500	19 000	3

Sameiet Gml Drammsv 35 Stabekk

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		1 169 736	1 212 056	0	0
Andre inntekter		-45 807	-18 831	0	0
Sum inntekter		**1 123 929**	**1 193 225**	**0**	**0**
Kostnader					
Lønn	1	114 100	70 742	0	0
Kommunale avgifter		304 998	276 443	0	0
Strøm og varme		124 566	170 868	0	0
Andre driftskostnader	2	39 893	42 458	0	0
Vaktmester og renhold	3	191 146	165 060	0	0
Reparasjon og vedlikehold	4	190 211	63 746	0	0
Honorarer	5	186 695	108 497	0	0
Forsikring		90 702	72 445	0	0
Andre kostnader	6	16 956	13 021	0	0
Sum kostnader		**1 259 268**	**983 279**	**0**	**0**
Driftsresultat		**-135 339**	**209 946**	**0**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		358	1 185	0	0
Finanskostnader		54 975	48 577	0	0
Sum finans	**8**	**-54 617**	**-47 392**	**0**	**0**
Resultat		**-189 956**	**162 554**	**0**	**0**

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-313 939	-313 939
Årets resultat		-189 956	0
Sum egenkapital	10	**-503 895**	**-313 939**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	11	549 916	566 440
Sum langsiktig gjeld		**549 916**	**566 440**
Leverandørgjeld		53 102	-14 989
Kortsiktig gjeld til det offentlige		0	39 742
Forskudd fra kunder		46 921	8 501
Skyldige lønnskostnader		65 438	18 831
Påløpte renter		12 854	0
Påløpte kostnader		11 661	15 034
Sum kortsiktig gjeld		**189 976**	**67 119**
Sum egenkapital og gjeld		**235 997**	**319 620**

STABEKK, 28.05.2025
Sameiet Gml Drammsv 35 Stabekk

Ole-Henrik Waldenstrøm	Egor Dmitriev	Per Erland Omsveen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Sameiet Gml Drammsv 35 Stabekk

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	56 100
Forskuddsbetalte kostnader		14 261	19 400
Sum fordringer	9	**14 261**	**75 500**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		**221 737**	**244 120**
Sum omløpsmidler		**235 997**	**319 620**
Sum eiendeler		**235 997**	**319 620**

Balanserapport 2024 for Sameiet Gml Drammsv 35 Stabekk

Note 2 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Brannsentral	12 804	12 311	0	0
Alarm, kameraovervåkning	10 350	9 416	0	0
Driftsmateriell	0	4 873	0	0
Vintertjenester	5 375	2 013	0	0
Vaktmester	8 204	0	0	0
Driftsmateriale	-722	7 942	0	0
Rekvisita	0	1 309	0	0
Telefon	3 882	4 595	0	0
Sum andre kostnader	**39 893**	**42 458**	**0**	**0**

Note 3 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	71 065	68 775	0	0
Vaktmester	120 081	96 285	0	0
Sum vaktmester og renhold	**191 146**	**165 060**	**0**	**0**

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold	6 165	9 289	0	0
Vedlikehold bygning	0	2 863	0	0
Vedlikehold elektro	41 797	0	0	0
Vedlikehold heis	127 342	51 594	0	0
Vedlikehold uteområde	8 746	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6 160	0	0	0
Sum vedlikehold	**190 211**	**63 746**	**0**	**0**

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	100 000	62 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	14 100	8 742	0	0
Sum lønnskostnader	**114 100**	**70 742**	**0**	**0**

Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 100 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 8 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen renteinntekt	1 840	1 185	0	0
Renter og purregebyr kunder	-1 482	0	0	0
Sum finansinntekter	**358**	**1 185**	**0**	**0**
Annen rentekostnad	52 614	48 577	0	0
Morarente og purregebyr	2 361	0	0	0
Sum finanskostnader	**54 975**	**48 577**	**0**	**0**
Sum finans	**-54 617**	**-47 392**	**0**	**0**

Note 9 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	-46 921	-8 501
Forskudd kunder	46 921	8 501
Kunder interim	0	56 100
Sum kundefordringer	**0**	**56 100**
Forskuddsbetalt forsikring	14 261	19 400
Sum andre fordringer	**14 261**	**19 400**
Sum fordringer	**14 261**	**75 500**

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

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	22 287	21 250	0	0
Regnskapshonorar	22 575	0	0	0
Forretningsførsel	54 690	55 000	0	0
Andre forvaltningstjn.	2 500	32 247	0	0
Honorar for juridisk bistand	84 643	0	0	0
Sum honorar	**186 695**	**108 497**	**0**	**0**

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

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	2 998	1 499	0	0
Møter, kurs, oppdatering o.l.	2 462	4 800	0	0
Porto	144	2 050	0	0
Kontingent, fradragsberettiget	2 130	1 990	0	0
Øreavrunding	0	0	0	0
Bank	5 819	1 894	0	0
Annen kostnad,	3 403	788	0	0
Sum andre kostnader	**16 956**	**13 021**	**0**	**0**

Note 7 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets Nordea kr 111 893
Nordea Kapitalkonto kr 54 887
Dnb Driftskonto kr 54 957

SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 35
1369 Stabekk

PROTOKOLL
fra
ordinært årsmøte
mandag 30/6 2025 i Gamle Drammensvei 35A, 4etg.

1. Godkjenning av innkalling/saksliste: Innkallelsen til årsmøtet ble godkjent og generalforsamlingen erklært beslutningsdyktig.

2. Valg av møteleder: Ole-Henrik Waldenstrøm

3. Valg av referent: Ole-Henrik Waldenstrøm

4. Opptak av navnefortegnelse: Til stede under møtet var: Ole-Henrik Waldenstrøm, Per Erland Omsveen, Egor Dmitriev ,Fredrik Brantberger, Are Helseth, Emilie Vogt (representert ved mor m. fullmakt). Totalt 6 stemmeberettigete. Fredrik Brantberger var representert med fullmakt.

5. Protokollvitne: Fredrik Brantberger og Egor Dmitriev ble valgt til å underskrive protokollen.

6. Gjennomgang av årsrapporten

Styrets årsrapport ble godkjent uten innsigelser eller kommentarer.

7 og 8. Gjennomgang av regnskapet og budsjett

Styret v.Per Omsveen gikk gjennom regnskapet for 2024 og budsjett for 2025. Regnskapet viser et underskudd og det er derfor nødvendig å øke fellesutgiftene med 25%.

Årsmøtet vedtok å godkjenne regnskap og budsjett.

9. Orienteringssaker

Utskifting av vinduer

Styret har mottatt oppdatert tilbud for utskifting av vinduene. Tilbudet inneholdt en vesentlig kostnadsøkning ift. anslaget som lå til grunn tidligere. Styret vil sjekke prisnivået i inneværende periode, og komme tilbake til sameierne hvis utviklingen viser seg å være gunstig.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	-313 939	-476 492
Årets resultat	-189 956	162 554
Egenkapital 31.12	**-503 895**	**-313 939**

Sameiet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Dette er finansiert med låneopptak.

Note 11 Langsiktig Gjeld

Nordea 6030 81 15626		
Renter 31.12.24: 9,35%, løpetid 15 år		
Opprinnelig 2022	600 000	
Nedbetalt tidligere	33 560	
Nedbetalt i år	22 292	
Lånesaldo 31.12		544 148
Beregnet innfrielsesdato: 07.07.2037		
Sum langsiktig gjeld		**544 148**

- Bytting/oppgradering av heis i oppg.B. Vedtak: Tiltaket står ikke på listen over prioriterte oppgaver, men blir fulgt opp av styret mhp tilstand og nedetid.

10. Valg av revisor og fastsettelse av godtgjørelse til revisor

Årsmøtet vedtok å fortsette med BDO som revisor til fastsatt godtgjørelse.

11. Valg av styre

Nåværende styre ble gjenvalgt: Ole-Henrik Waldenstrøm som styrets leder, Per Omsveen og Egor Dmitriev som ordinære styremedlem. De to førstnevnte ønsker å trekke seg fra styret ved neste valg og det søkes derfor etter kandidater, som kan overta.

12. Annet/eventuelt

Det ble fremmet følgende benkeforslag fra eiere utenfor styret: Det foreslås en ekstra godtgjørelse til styret i størrelsesorden 5% ved et forhandlet resultat med utbygger av naboeiendommen som er bedre enn 1,6mill. Vedtak: Forslaget ble vedtatt uten innsigelser.

Fredrik Brantberger
Fredrik Brantberger

Egor Dmitriev
Egor Dmitriev

Styret jobber med en finansieringsløsning for utskifting av vinduer med sikte på å komme til en løsning som kan enten fullfinansiere utskiftingen eller som vil redusere behovet for opptak av lån. Hvis det blir behov for låneopptak er det ønske om en fleksibel løsning slik at hver enkelt sameier kan betale sin del og dermed slippe å dele felleslån (IN ordning) slik som diskutert i årsmøtet i 2023.

Skifte av takbelegg

Det har vært gjennomført en befaring av taket med en taktekker. Takbelegget er fra 1986 og det er behov for utskifting. Tilstanden til belegget på hovedbygget er bedre enn hva som er gjeldende for utbygget over Norfloor/Brun og Blid. I hht. vedtak i fjorårets årsmøte ble det vedtatt å prioritere utskifting på utbygget og utsette skifte på hovedbygget. Styret har mottatt tilbud for denne delen av utskiftningen og tildelt oppdraget for skifte av takbelegg på utbygget over Norfloor og B og B.

Bredbånd/Fiber til bygget

Styret har inngått avtale med Altibox for leveranse av fibertilknytning. Fiberen er installert i hovedbygget/oppgangene, og eiere er kontaktet for videre installasjon i hver leilighet. Status er at 6 leiligheter har fått installert fiber. Det gjenstår derfor 24 leiligheter som fremdeles ikke har kontaktet leverandøren for installasjon inn til leiligheten.

Utbygging av nabotomt (Gml. Drammensvei 37-39)

Styret orienterte om fremdriften i prosjektet vedr. utbygging av nabotomten. Stor-Oslo Eiendom (utbygger) og MAD arkitekter har presentert planene for Planutvalget i Bærum Kommune (opptak finnes på Kommune-TV). Status i dag er at reguleringsplanen er vedtatt av kommunen og det er gitt rivingstillatelse til eksisterende bygg.

Styret har i stor grad vært aktivt engasjert i utarbeidelse av kommentarer og gitt merknader til utbyggingsforslaget. Utover skriftlige kommentarer har styret vært i møte med politikere og administrasjonen i kommunen.

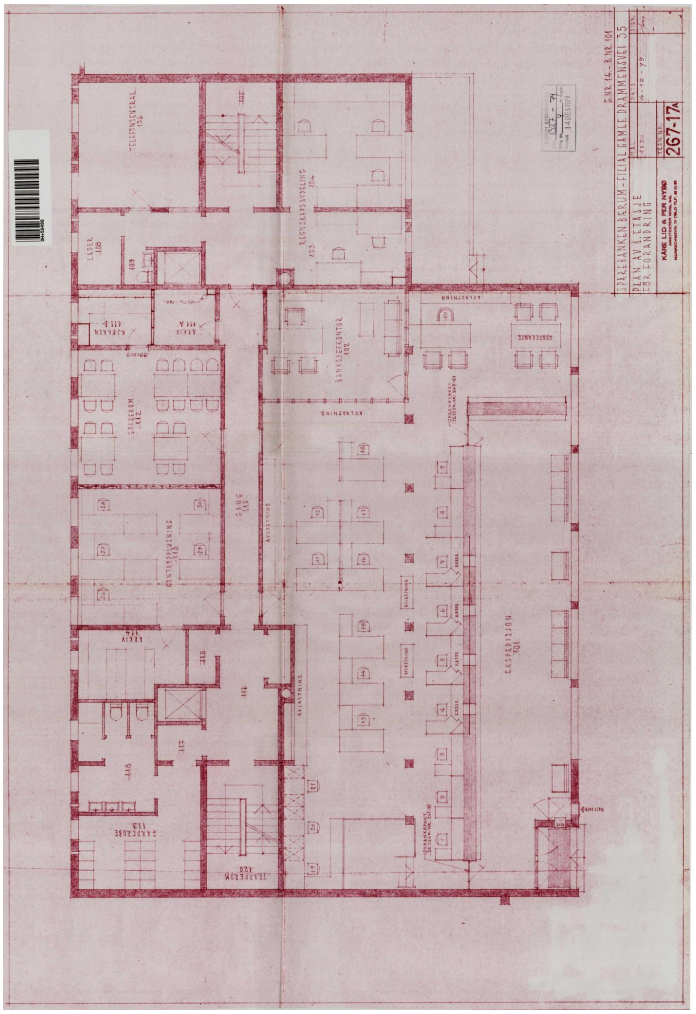
Styret har videreført engasjementet med advokat for å kvalitetssikre styrets arbeid og ivareta sameiets interesser på en best mulig måte. Vi representeres ved Partner Christian Bugge i Dalan Advokatfirma.

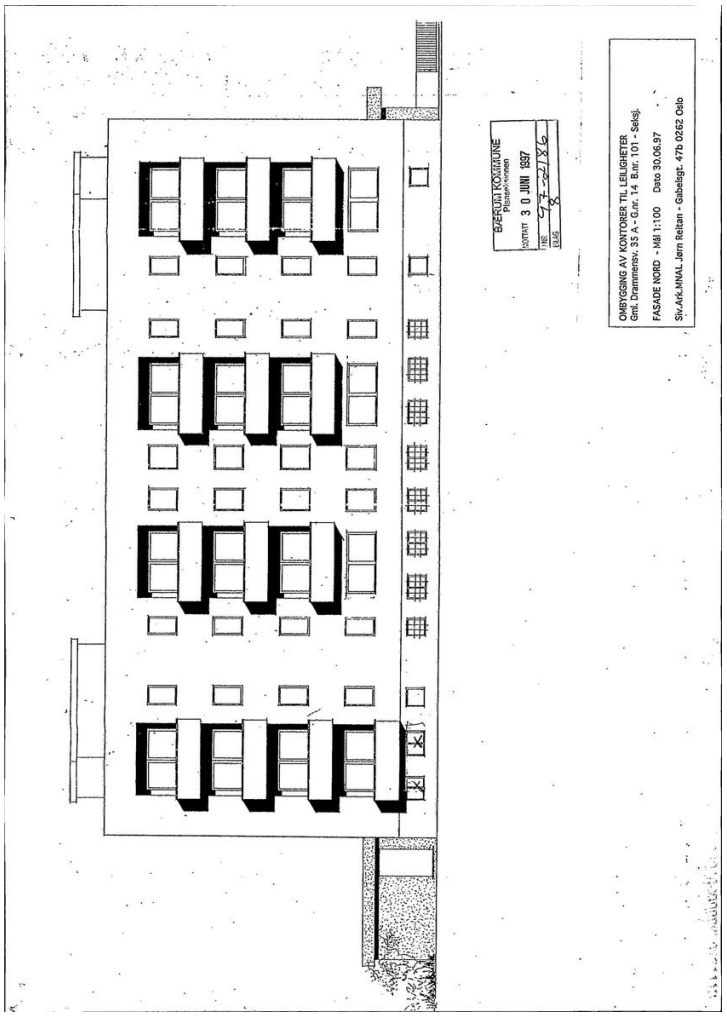
For øvrig vises det til utførlig redegegjørelse gitt i årsmøtet.

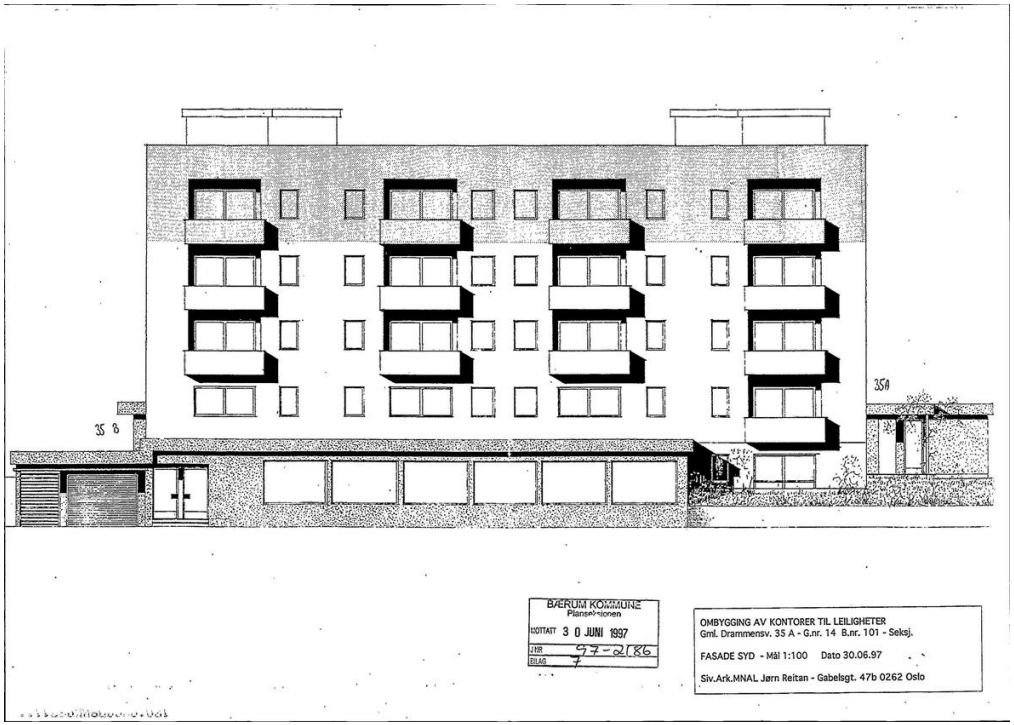
Styret oppfordrer sameierne til å engasjere seg og inngi evt. kommentarer. Informasjon og planer finnes på kommunens hjemmesider.

10. Innkomne forslag

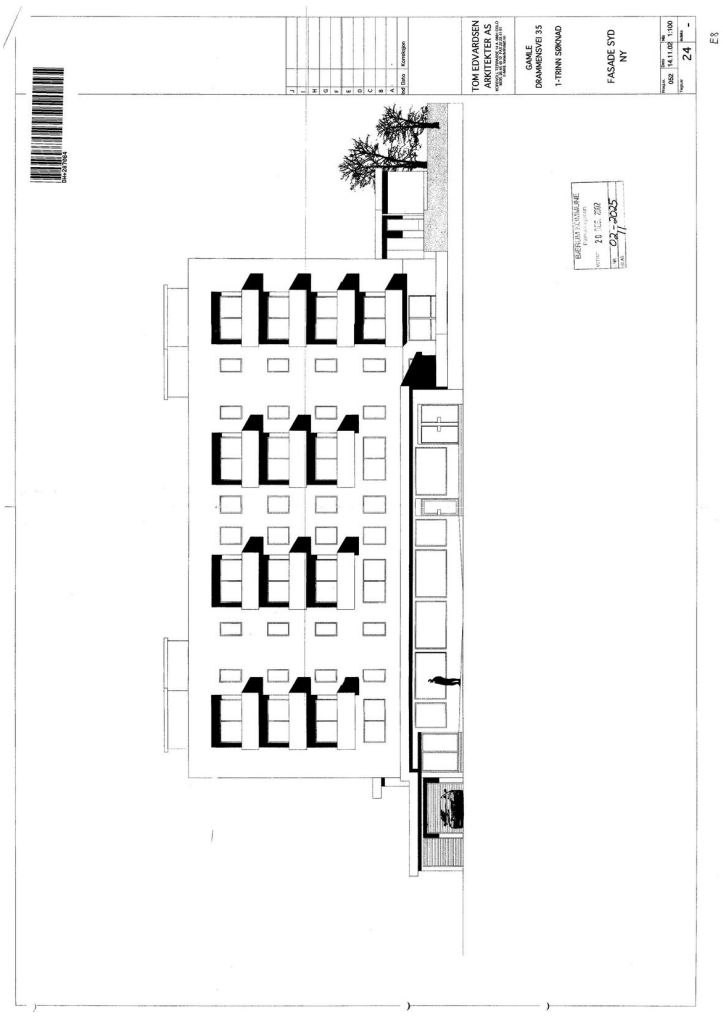
- Bytting av inngangsdører til leilighetene, enten felles bytte til alle leilighetene i sameiet, eller at hver enkelt beboer kan gjøre dette i egen regi. Vedtak: Felles bytte står ikke på sameiets liste over prioriterte oppgaver. Individuelt bytte i egen regi er fullt tillatt og spesifikasjon på dør finnes i håndboken.

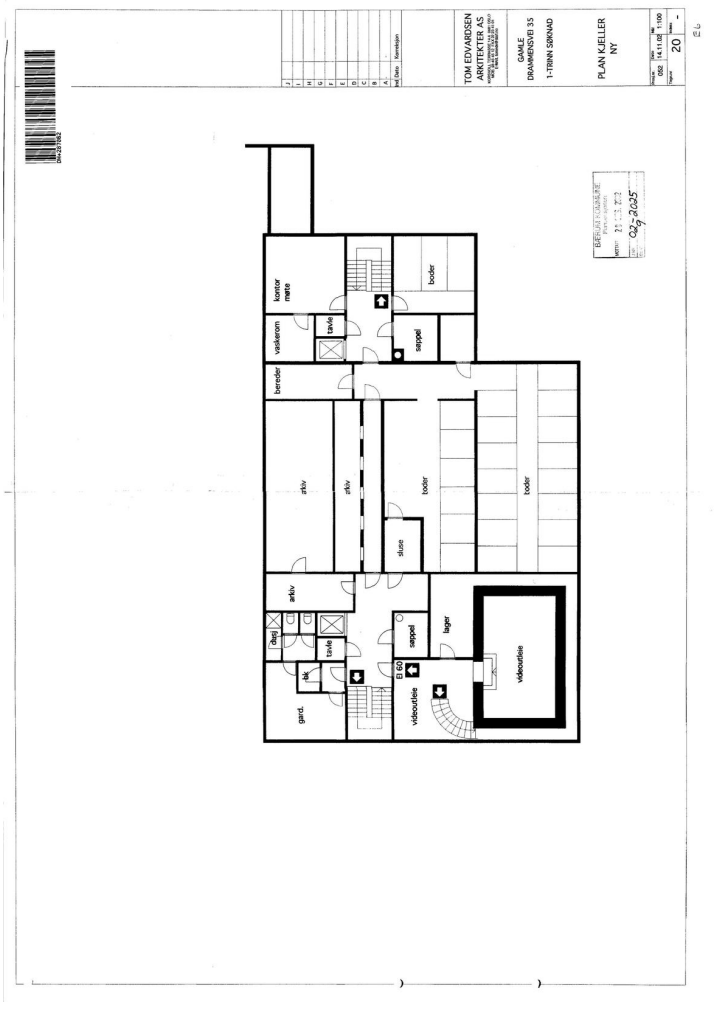

SPAREBANKEN BEKKUM - FILIAL GAMLE DRAMMENSVEI 95
PLAN AV 1. ETASJE
FOR GRANSKNING
267-17A
KARL LUD & PER HYTRO


BÆRUM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
MOTTATT 30 JUNI 1997
SAK 97/2178
OMBYGGING AV KONTORER TIL LEILIGHETER
Gnr. Drammensv. 35 A - G.nr. 14 B.nr. 101 - Seksj.
FASADE NORD - Mål 1:100 Dato 30.06.97
Siv.Ark.MNAL Jørn Reitan - Gabelsgt. 47b 0262 Oslo


35 B
35A
BÆRUM KOMMUNE
Planservicekontoret
MOTTATT 3 0 JUNI 1997
J.NR 97-2186
BILAG 7
OMBYGGING AV KONTORER TIL LEILIGHETER
Gml. Drammensv. 35 A - G.nr. 14 B.nr. 101 - Seksj.
FASADE SYD - Mål 1:100 Dato 30.06.97
Siv.Ark.MNAL Jørn Reitan - Gabelsgt. 47b 0262 Oslo


BÆRUM KOMMUNE
Planservicekontoret
MOTTATT 3 0 JUNI 1997
J.NR 97-2186
BILAG 6
OMBYGGING AV KONTORER TIL LEILIGHETER
Gml. Drammensv. 35 A - G.nr. 14 B.nr. 101 - Seksj. 30
FASADE ØST - Mål 1:100 Dato 30.06.97
Siv.Ark.MNAL Jørn Reitan - Gabelsgt. 47b 0262 Oslo


TOM EDVARDSEN ARKITEKTER AS
GAMLE DRAMMENSVEI 35
1-TRINN SØKNAD
FASADE SYD
NY
24
BEHANDLET I KOMMUNE
02-2025


TOM EDVARDSEN ARKITEKTER AS
GAMLE DRAMMENSVEI 35
1-TRINN SØKNAD
PLAN KJELLER
NY
20
BEHANDLET I KOMMUNE
02-2025
kontor møte
vaskerom
tørkl
boder
sappel
bereder
arkiv
arkiv
toaler
toaler
sluse
arkiv
dusj
tørkl
sappel
lager
gard.
vk
El
videoutleie
videoutleie

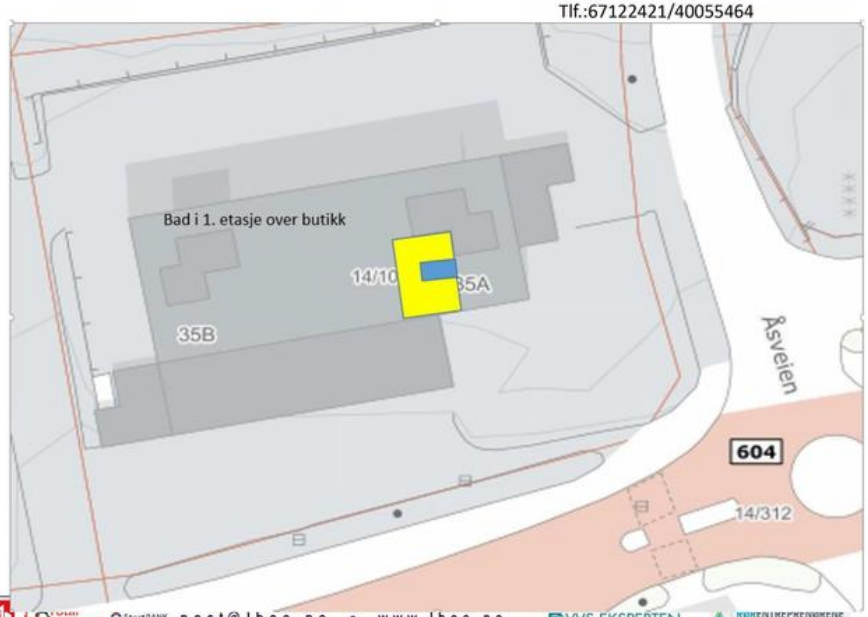
LBE
Lommedalen Bygg og Eiendomsservice AS

Arild Haug
Gml Ringeriks vei 35 a
1369 Stabekk



LBE
Lommedalen Bygg og Eiendomsservice AS

Arild Haug
Gml Ringeriks vei 35 a
1369 Stabekk
Tlf.:67122421/40055464



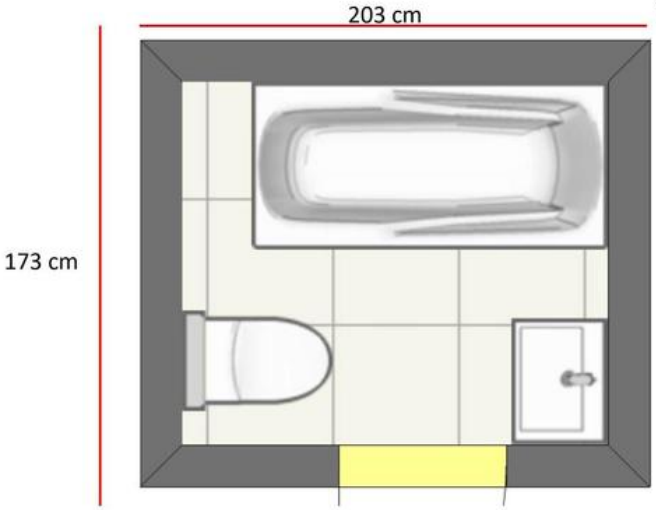
LBE
Lommedalen Bygg og Eiendomsservice AS

Arild Haug
Gml Ringeriks vei 35 a
1369 Stabekk
Tlf.:67122421/40055464



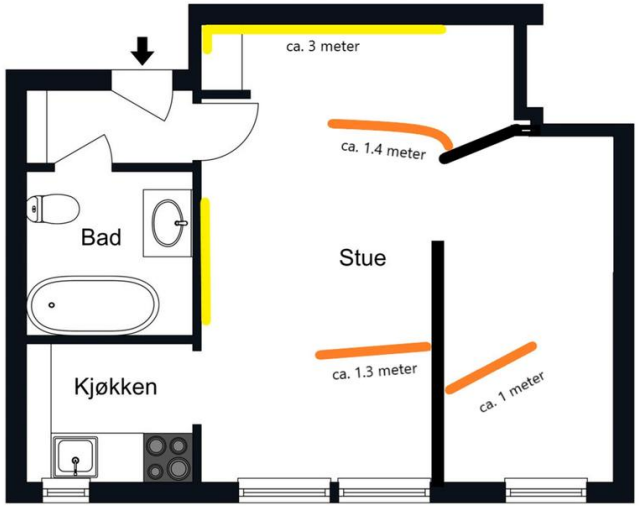
LBE
Lommedalen Bygg og Eiendomsservice AS

Arild Haug
Gml Ringeriks vei 35 a
1369 Stabekk
Tlf.:67122421/40055464



post@lboe.no • www.lboe.no

Slisse i veggen Dybde 2-2.5~~mm~~ cm Bredde 3-3.5~~mm~~ cm
Slisse i taket Dybde 2-2,5 ~~mm~~ cm Bredde 3-3.5 ~~mm~~ cm



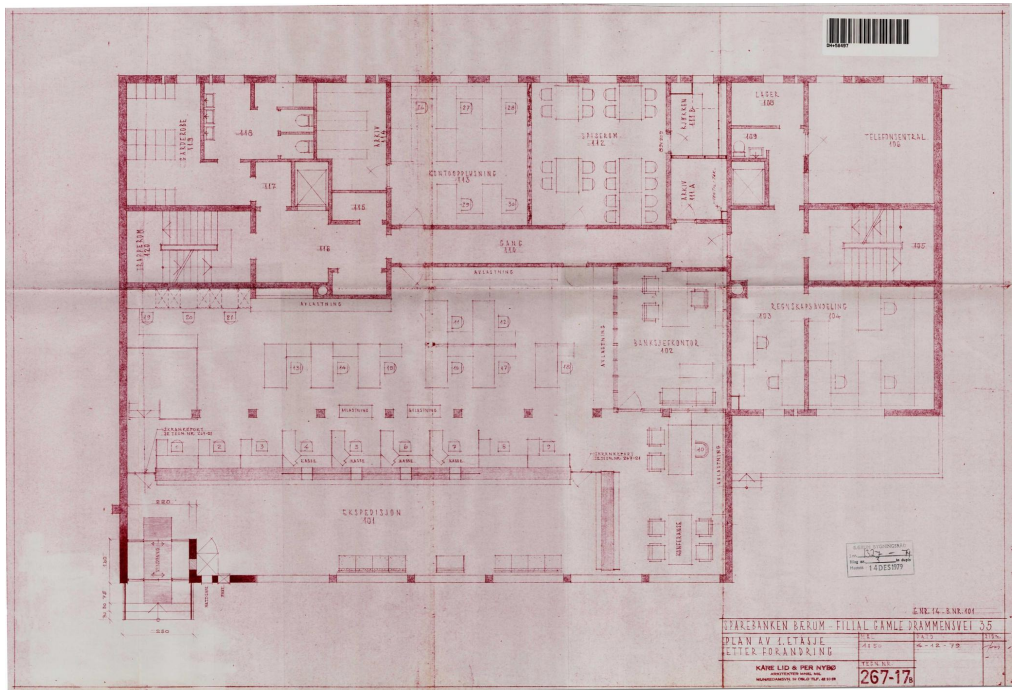
2D tegningen er basert på en tegning av varierende kavlitet og noen avvik kan forekomme.

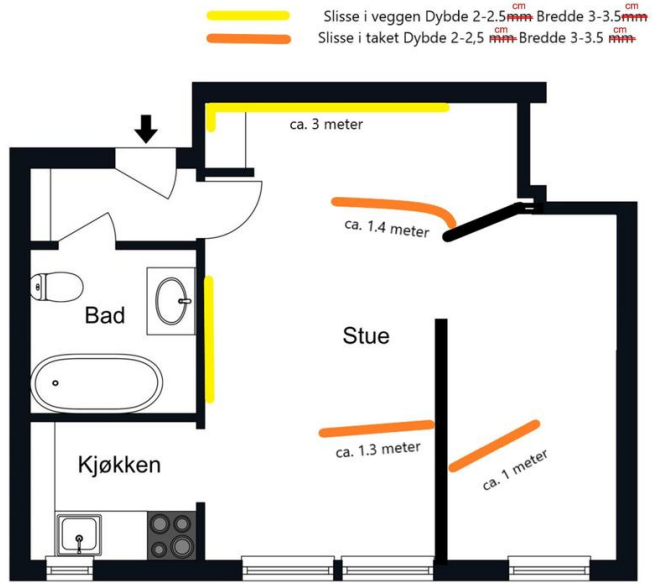
LBE
Lommedalen Bygg og Eiendomsservice AS

Arild Haug
Gml ringeriks vei 35 a
1369 Stabekk
Tlf.:67122421/40055464

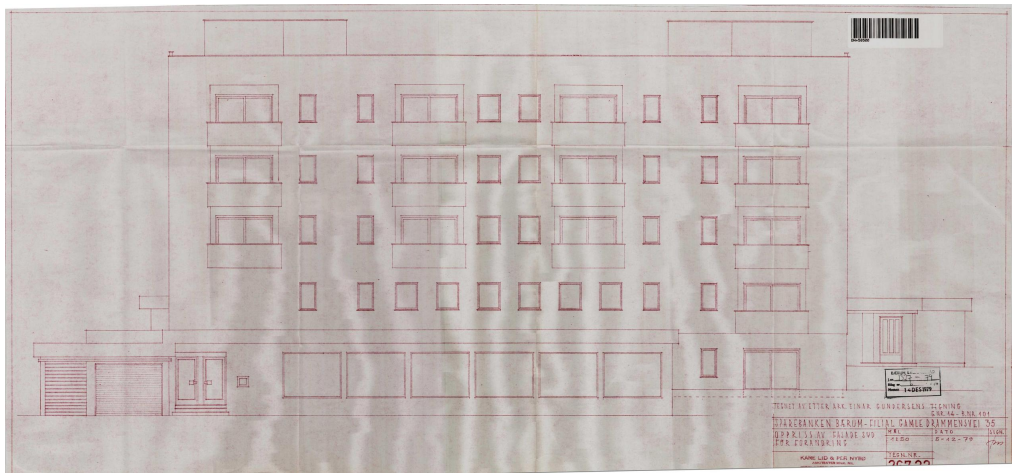


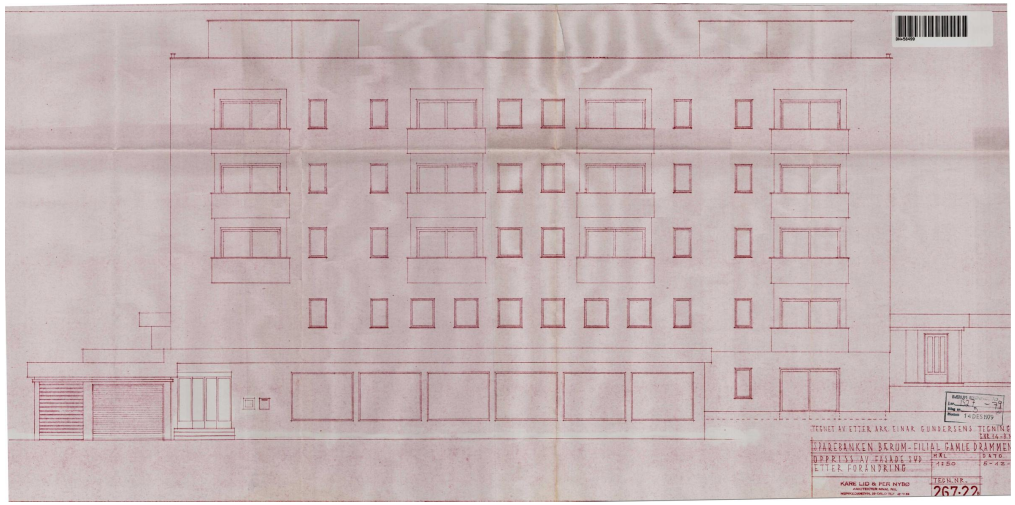
post@lboe.no • www.lboe.no

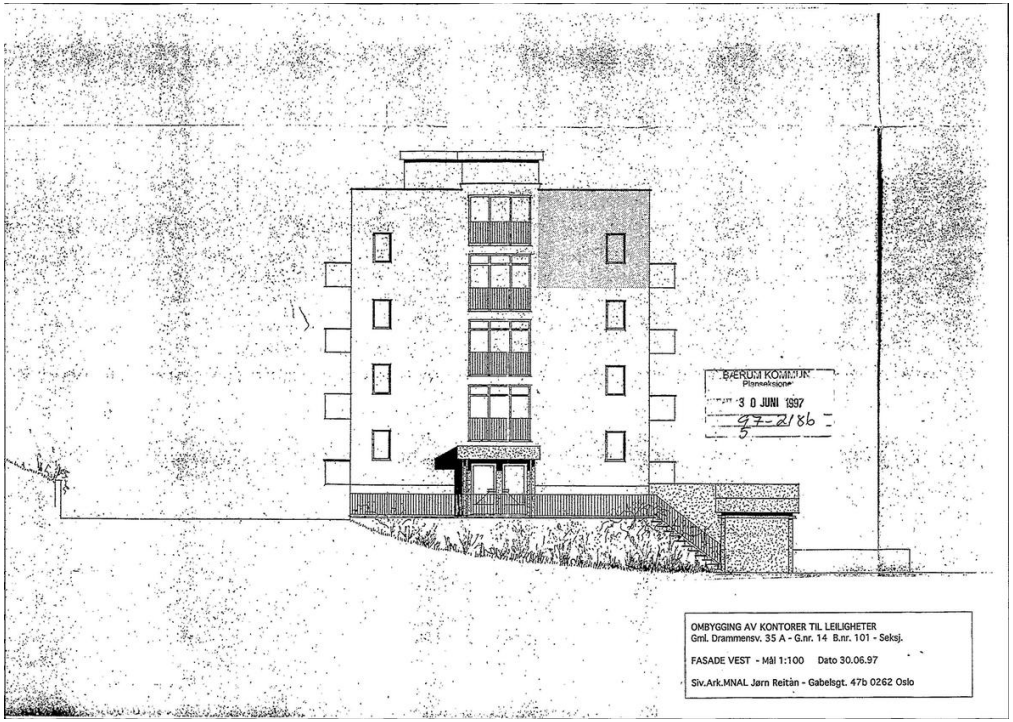


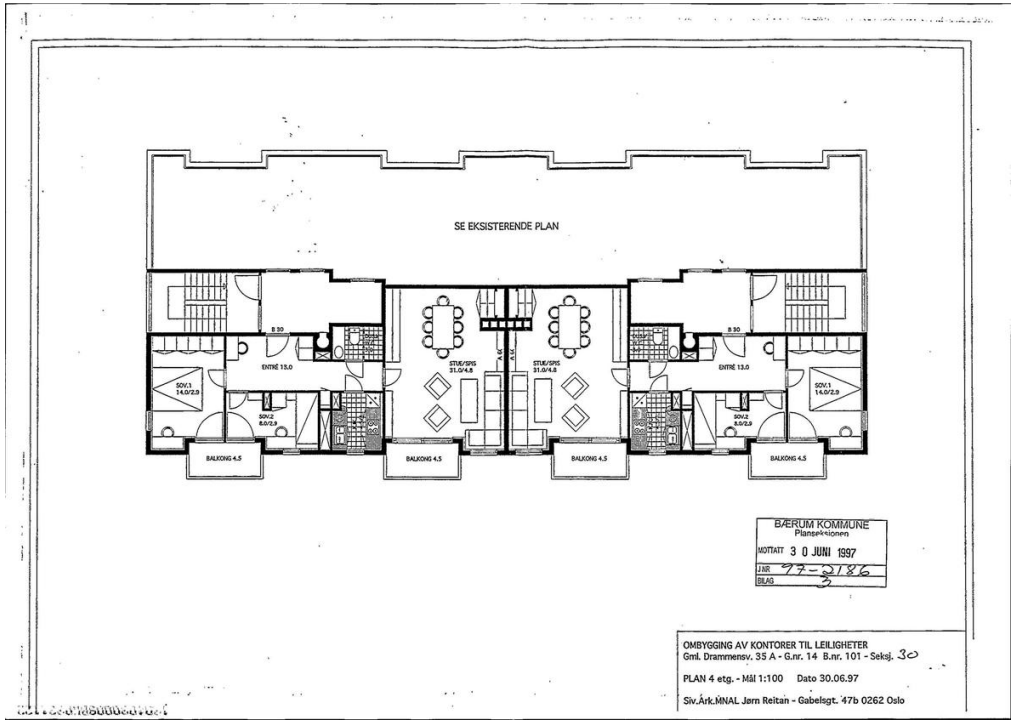


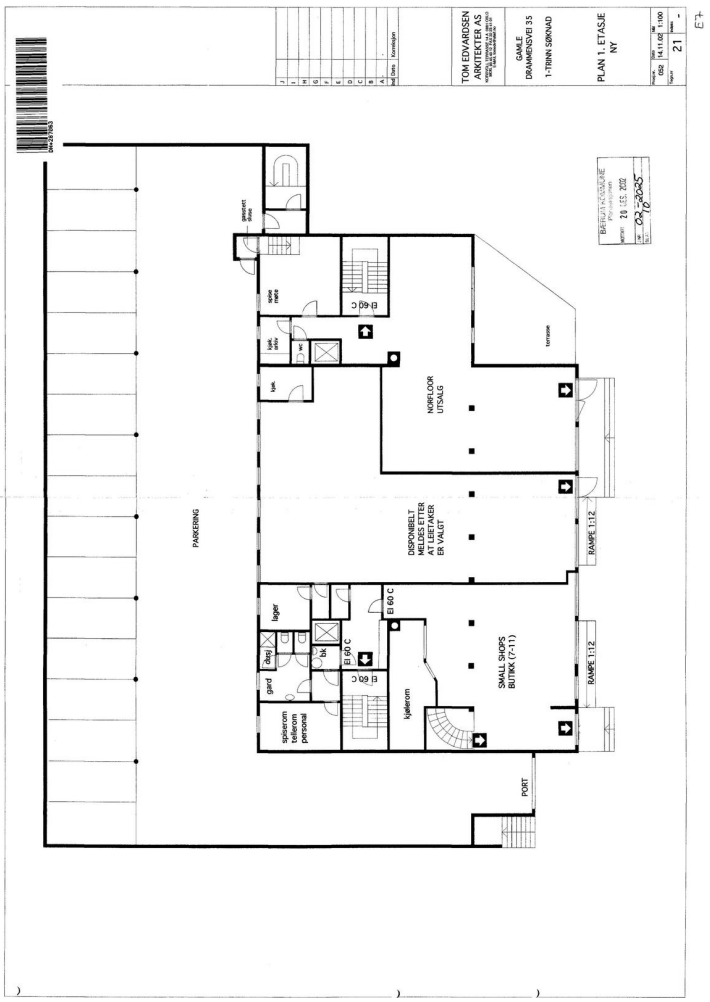
2D tegningen er basert på en tegning av varierende kavlitet og noen avvik kan forekomme.

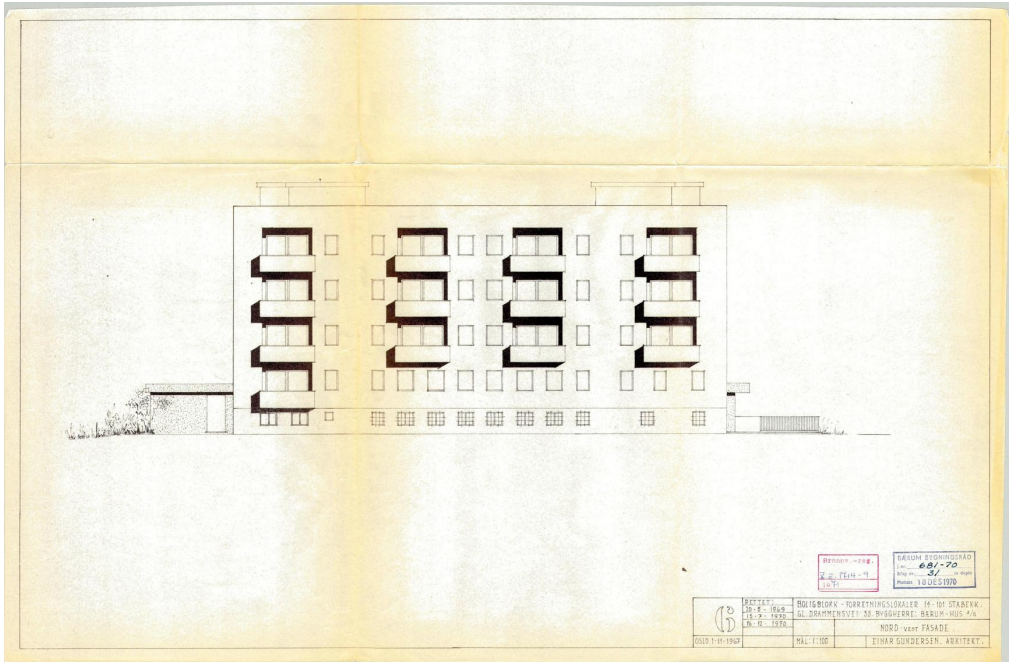

TEGNET AV ETTER ARK. EINAR GUNDERSENS TEGNING
SAK 44 - 8 NR. 401
SPAREBANKEN BÆRUM - FILIAL GAMLE DRAMMENSVEI
OPPRISS AV FASADE SYD
FOR FORANDRING
M 1:50
DATO 5-12-79
KARE LID & PER NYBØ
TEGN. NR. 267.22

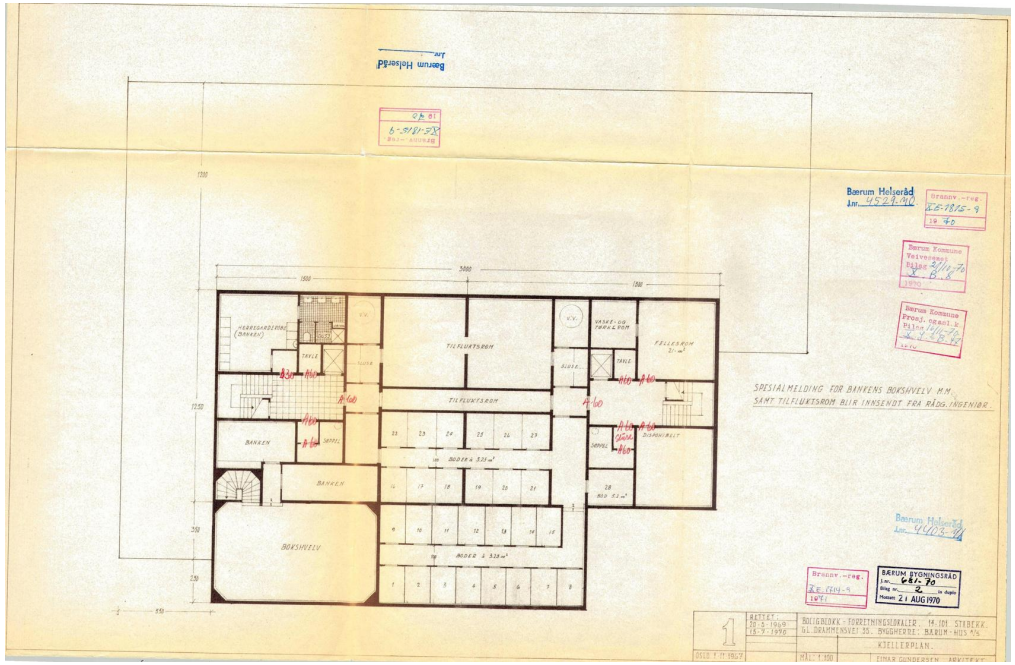

TEGNET AV ETTER ARK. EINAR GUNDERSENS TEGNING
SPAREBANKEN BÆRUM - FILIAL GAMLE DRAMMEN
OPPRISS AV FASADE SYD
ETTER FORANDRING
M 1:50
KARE LID & PER NYBØ
TEGN. NR. 267.22

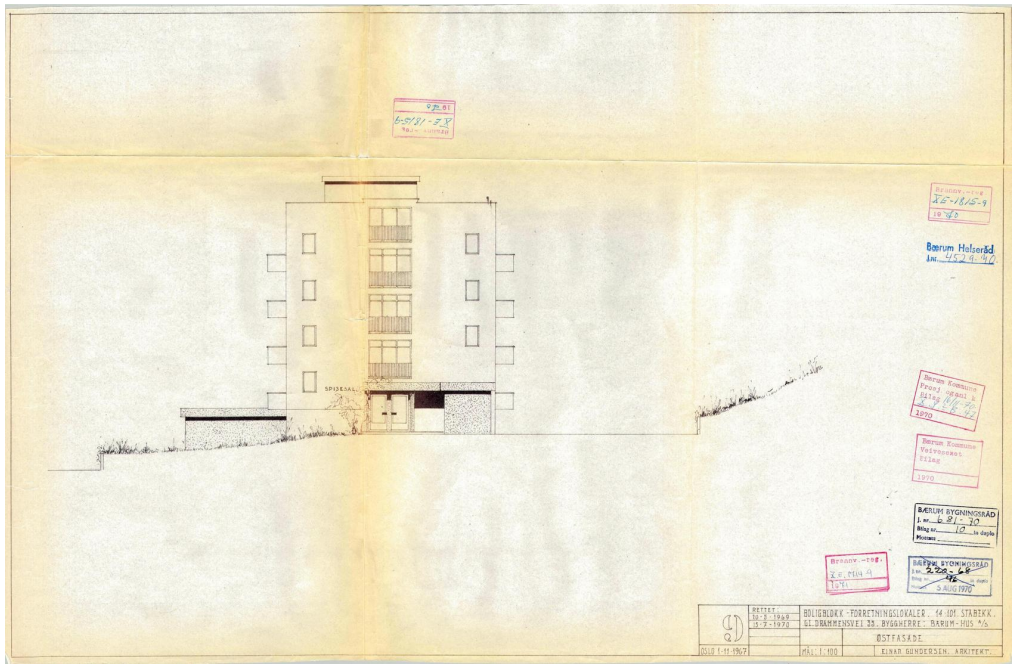

BÆRUM KOMMUNE
Plansekasjonen
MOTTATT 3 0 JUNI 1997
JNR 97-2186
BILAG 3
OMBYGGING AV KONTORER TIL LEILIGHETER
Gml. Drammensv. 35 A - G.nr. 14 B.nr. 101 - Seksj.
FASADE VEST - Mål 1:100 Dato 30.06.97
Siv.Ark.MNAL Jørn Reitan - Gabelsgt. 47b 0262 Oslo

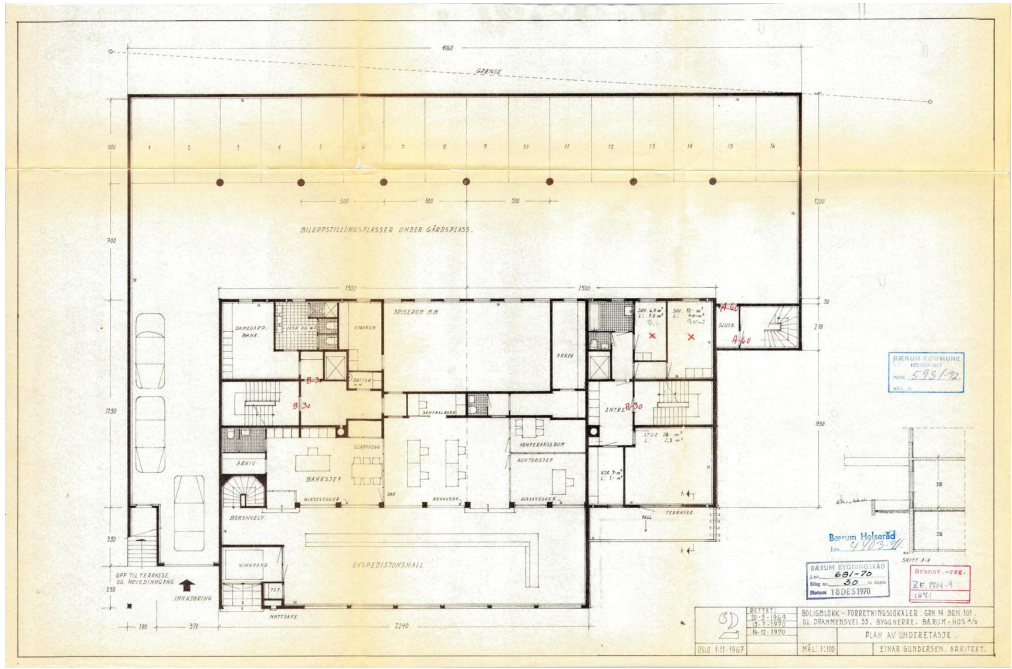

SE EKSISTERENDE PLAN
B 30
ENTRÉ 13.0
STUE/SPIS 31.0/4.8
SOV.1 14.0/2.9
SOV.2 8.0/2.9
BALKONG 4.5
BÆRUM KOMMUNE
Plansekasjonen
MOTTATT 3 0 JUNI 1997
JNR 97-2186
BILAG 3
OMBYGGING AV KONTORER TIL LEILIGHETER
Gml. Drammensv. 35 A - G.nr. 14 B.nr. 101 - Seksj. 30
PLAN 4 etg. - Mål 1:100 Dato 30.06.97
Siv.Ark.MNAL Jørn Reitan - Gabelsgt. 47b 0262 Oslo

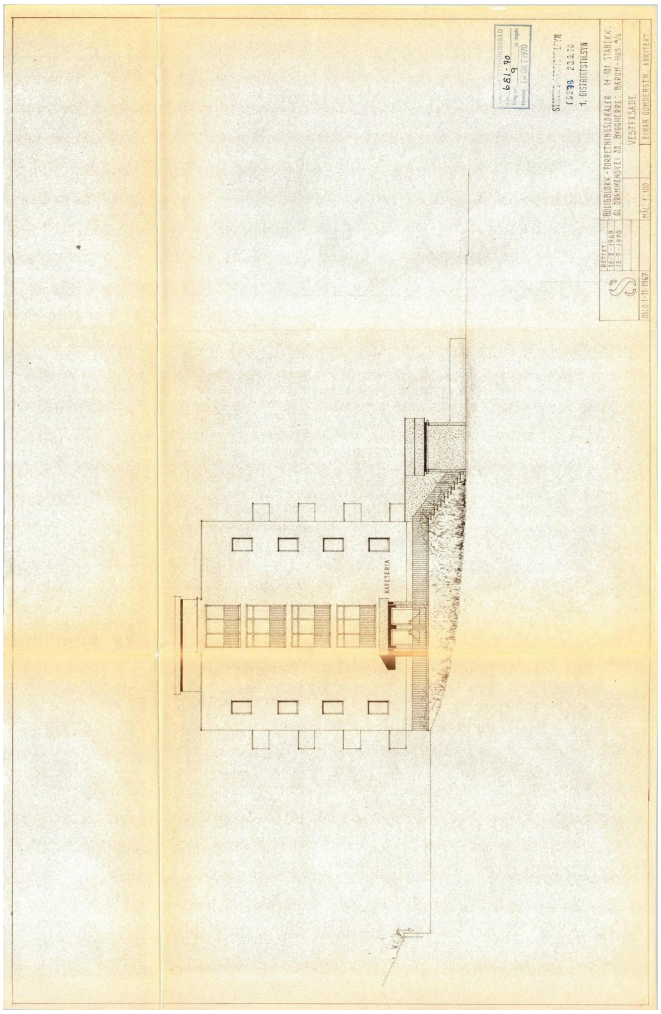

TOM EDVARDSEN ARKITEKTER AS
GAMLE DRAMMENSVEI 35
1-TRINN SØKNAD
PLAN 1. ETASJE
NY
PARKERING
NORFLOOR UTSALG
DISPONIBELT MED/UTEN TRAPP AVHENGIG AV LEIETAKER ER VALGT
SMALL SHOPS BUTIKK (7-11)
RAMPE 1:12
RAMPE 1:12
PORT
lager
gard
kjøkkenrom
tørkerom personal
tørkerom
lys
lys
lys

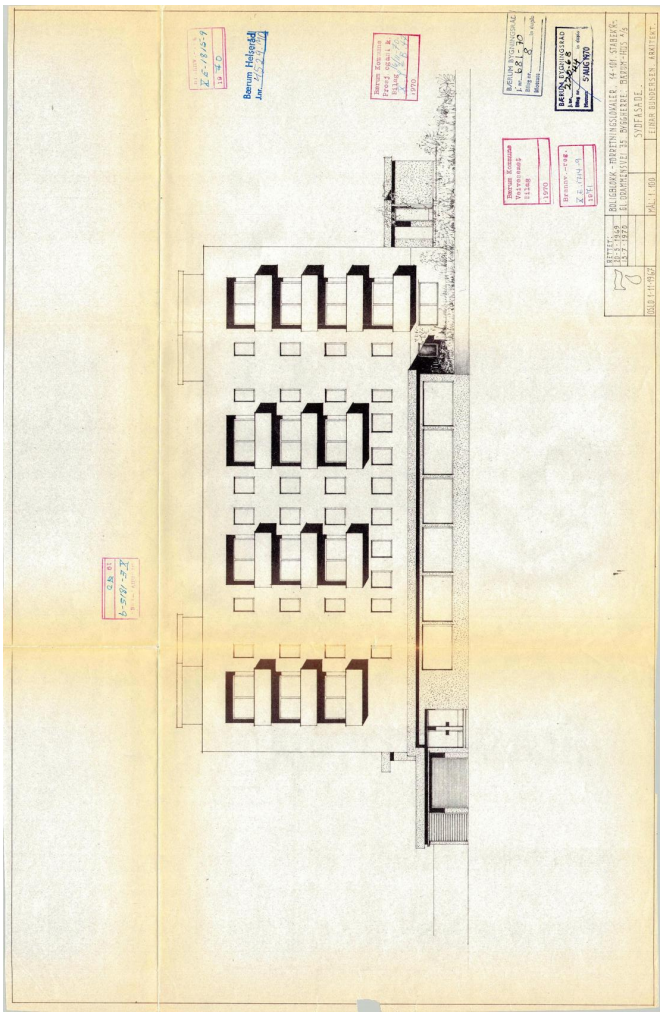

Bærum Bygningsråd
Bygn. nr. 681-70
Mottatt 18 DES 1970
BOLIGBLOKK - TORRETNINGSLOKALER 14-16 STABEKK
GL. DRAMMENSVEI 30. BYGGHERRE: BÆRUM-HUS A/S
NORD VEST FASADE
EINAR GUNDERSEN. ARKITEKT.
MÅL 1:100

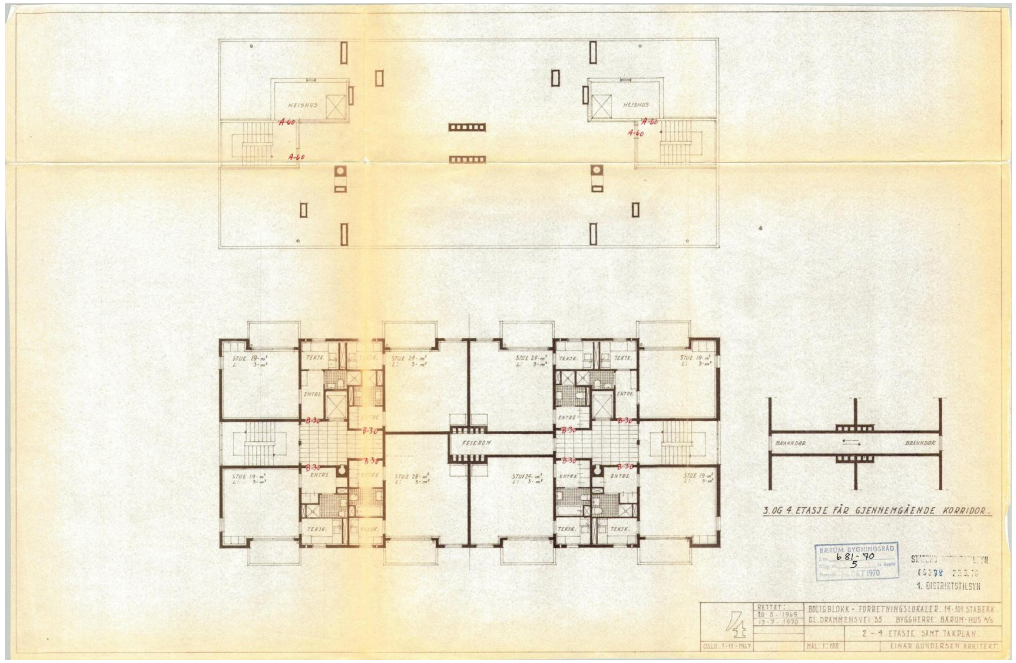

Bærum Helseråd
Bærum Kommune
Bærum Kommune
SPESIALMELDING FOR BANKENS BOKSHVELV M.M.
SAMT TILFLUKTSROM BLIR INNSENDT FRA RÅDG. INGENIØR.
Bærum Bygningsråd
Bygn. nr. 681-70
Mottatt 21 AUG 1970
BOLIGBLOKK - TORRETNINGSLOKALER 14-16 STABEKK
GL. DRAMMENSVEI 30. BYGGHERRE: BÆRUM-HUS A/S
KJELLERPLAN.
EINAR GUNDERSEN. ARKITEKT.

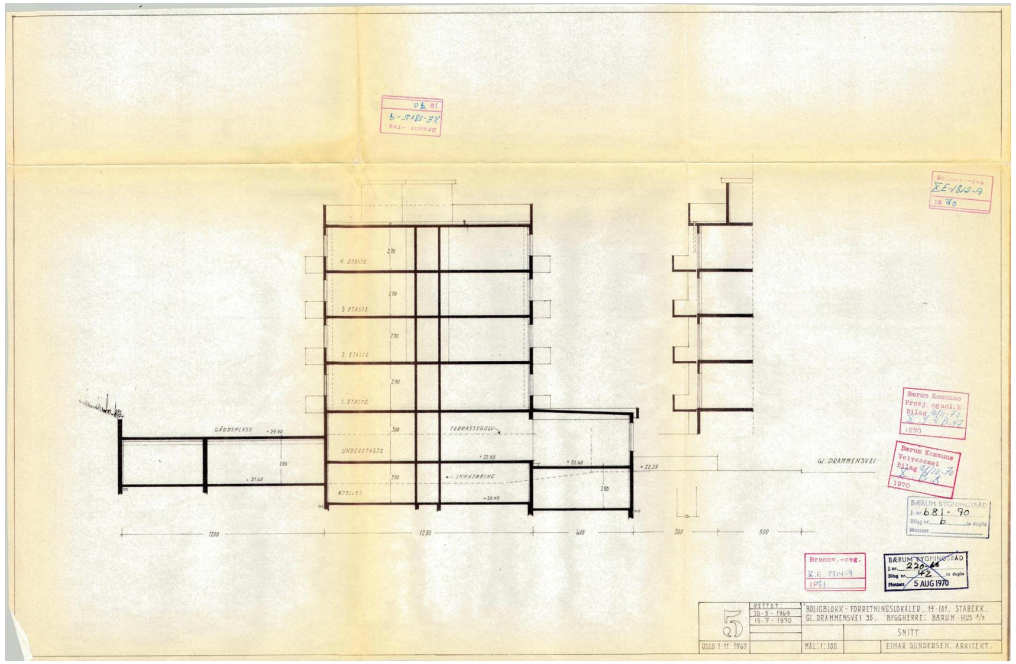

SPISESAL
Bærum Kommune
Bygningsrådet
Bærum Kommune
Teknisk etat
BÆRUM BYGNINGSRÅD
Brannv.-reg.
BÆRUM BYGNINGSRÅD
RETTET
BOLIGBLOKK - FORRETNINGSLOKALER . 14 IDT. STABBKK.
GL.DRAMMENSVEI 33. BYGGHERRE: BÆRUM-HUS A/S
ØSTFASADE
OSLO 1-11-1967
MÅL: 1:100
EINAR GUNDERSEN. ARKITEKT.

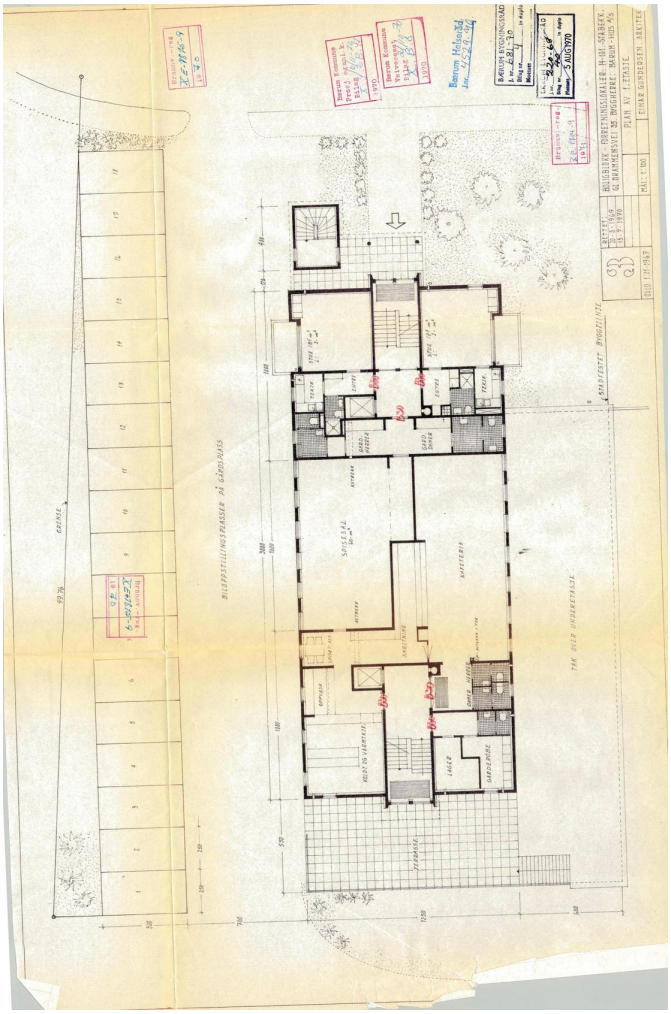

GATESIDE
BILOPPSTILLINGSPLASSER UNDER GÅRDSPLASS.
SPISESAL M.M.
BANKSALEN
EKSPEDISJONSHALL
INNKJØRING
Bærum Kommune
Bærum Helsenemnd
Bærum Kommune
Teknisk etat
Bærum Helsenemnd
BÆRUM BYGNINGSRÅD
Brannv.-reg.
RETTET
BOLIGBLOKK - FORRETNINGSLOKALER GRN. M. BEN. 101.
GL. DRAMMENSVEI 33. BYGGHERRE: BÆRUM-HUS A/S
PLAN AV UNDERETASJE.
OSLO 1-11-1967
MÅL: 1:100
EINAR GUNDERSEN. ARKITEKT.

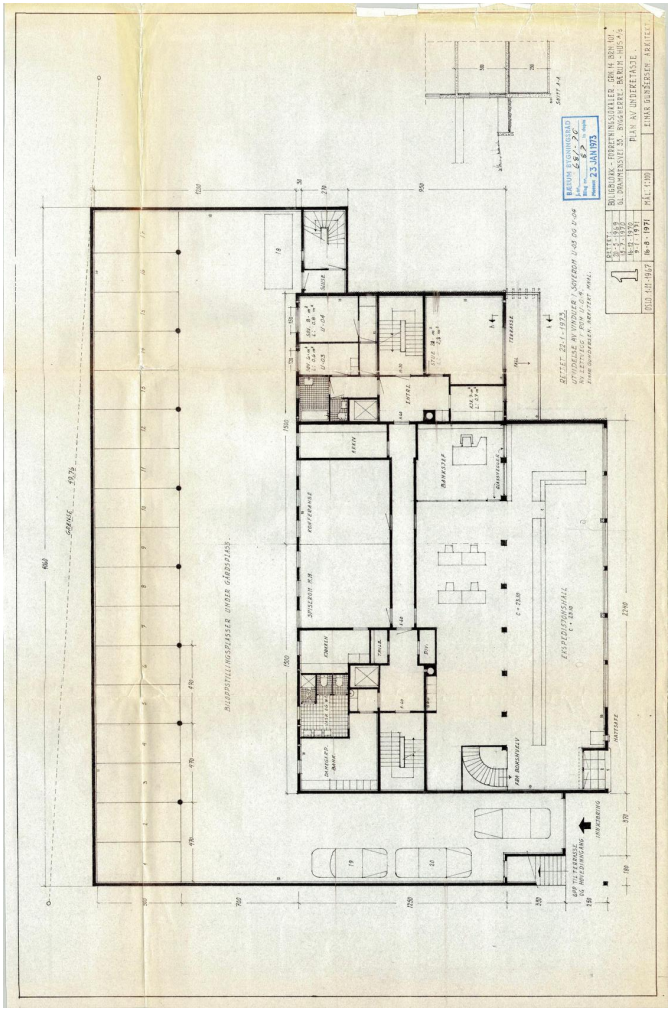


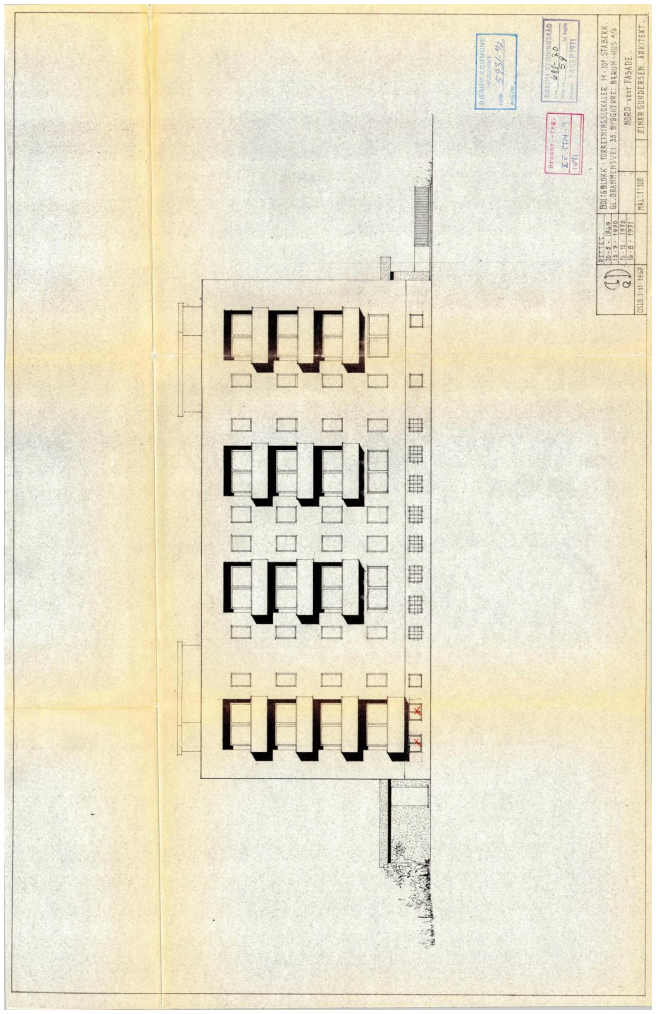


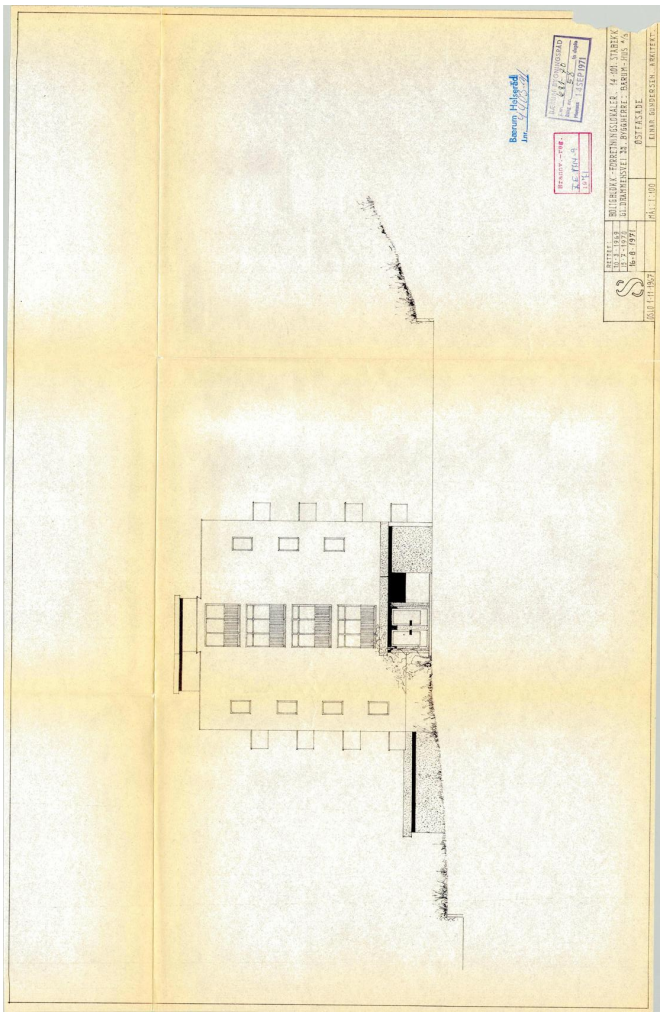

HEISHUS
HEISHUS
FELLESROM
BRANNDØR
BRANNDØR
3. OG 4 ETASJE FÅR GJENNOMGÅENDE KORRIDOR.
BOLIGBLOKK - FORRETNINGSBOKLER. 14-101 STABEKK
GL. DRAMMENSVEI 35. BYGGHERRE: BARUM-HUS A/S
2 - 4 ETASJE. SAMT TAKPLAN.
EINAR GUNDERSEN ARKITEKT.

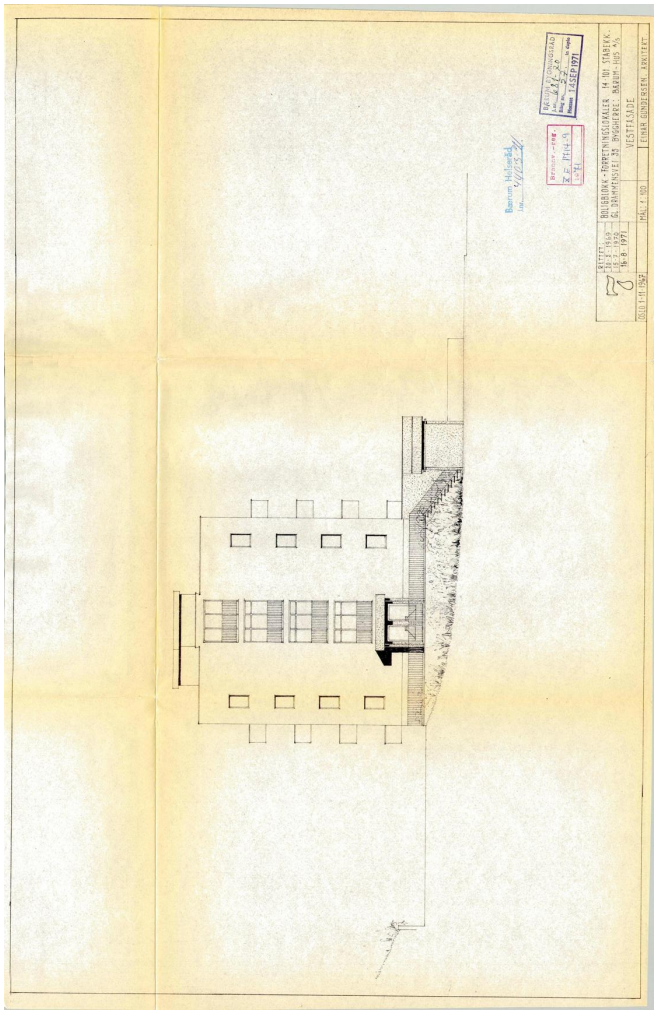

4. ETASJE
3. ETASJE
2. ETASJE
1. ETASJE
UNDERETASJE
GÅRDSPLASS
TERRASSEGULV
INNKJØRING
GL. DRAMMENSVEI
BOLIGBLOKK - FORRETNINGSBOKLER. 14-101. STABEKK.
GL. DRAMMENSVEI 35. BYGGHERRE: BARUM-HUS A/S
SNITT
EINAR GUNDERSEN. ARKITEKT.

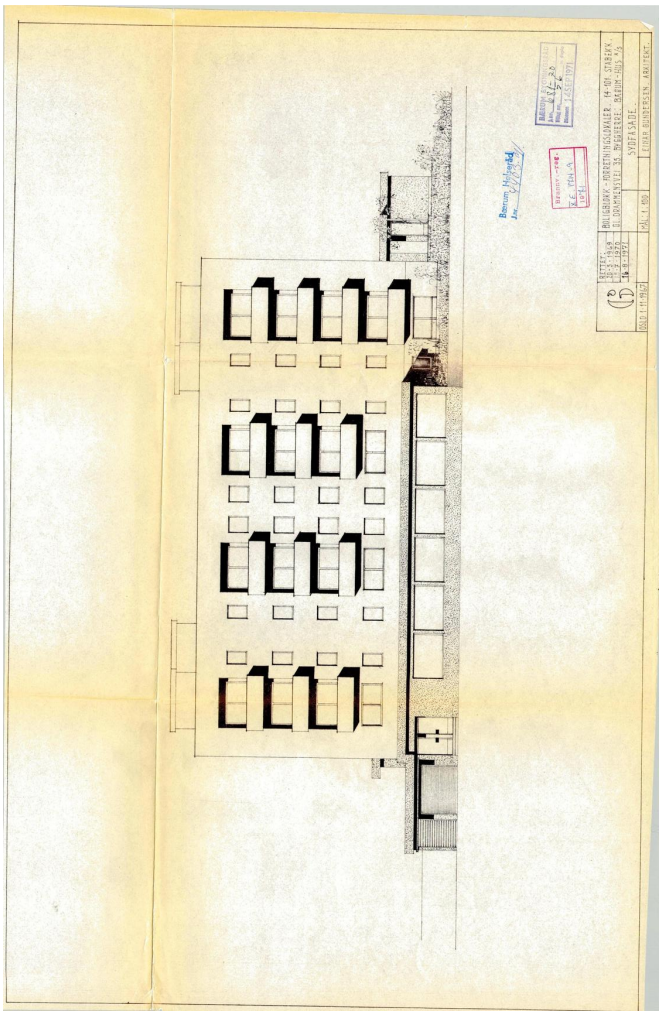


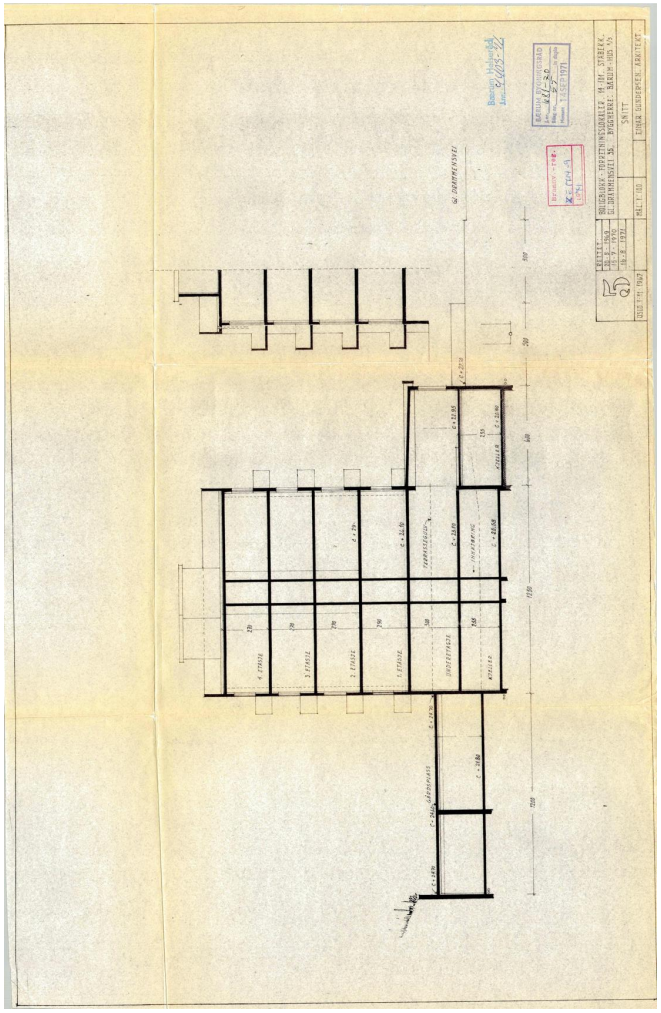


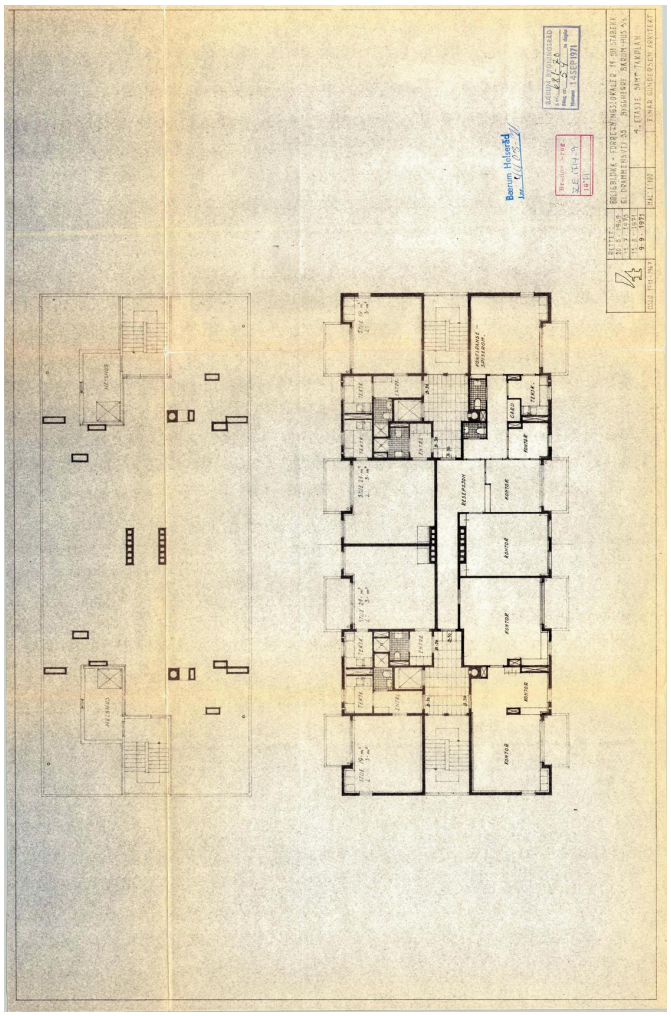


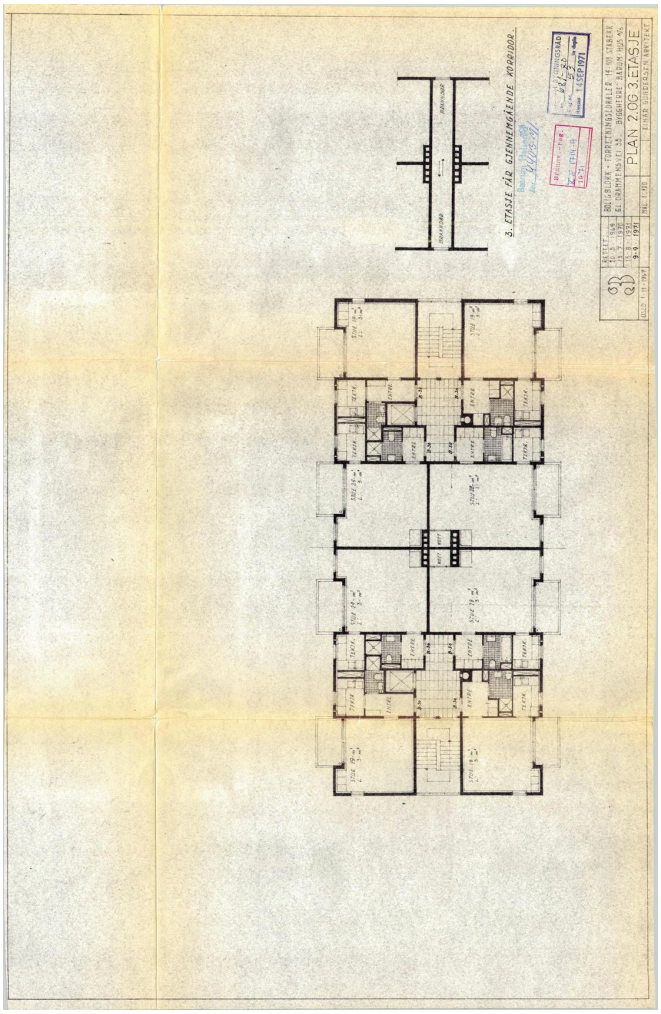


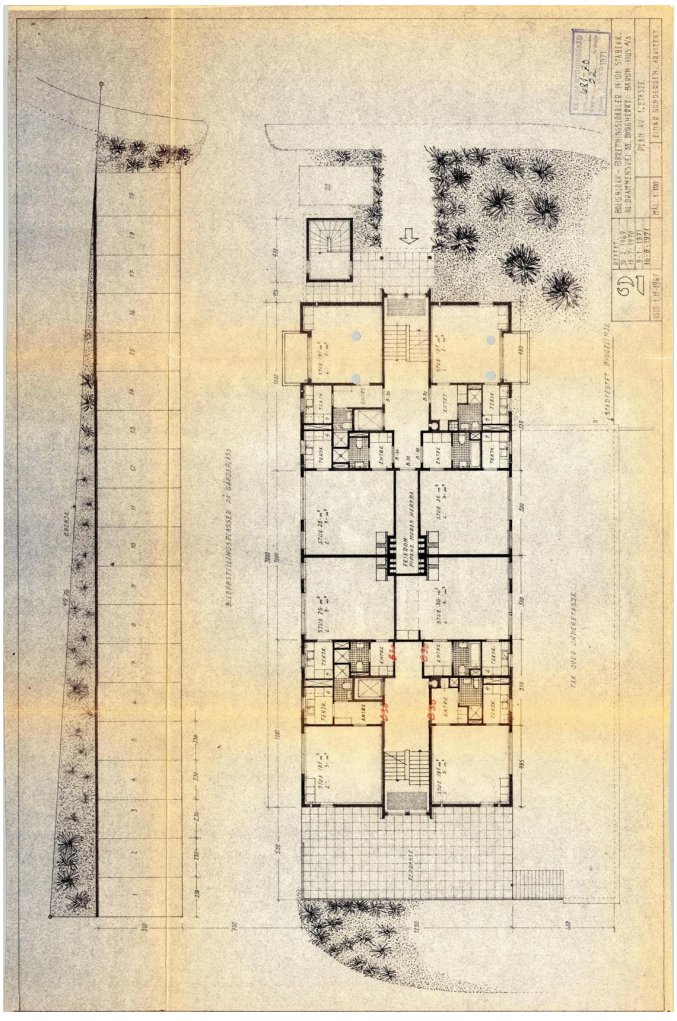


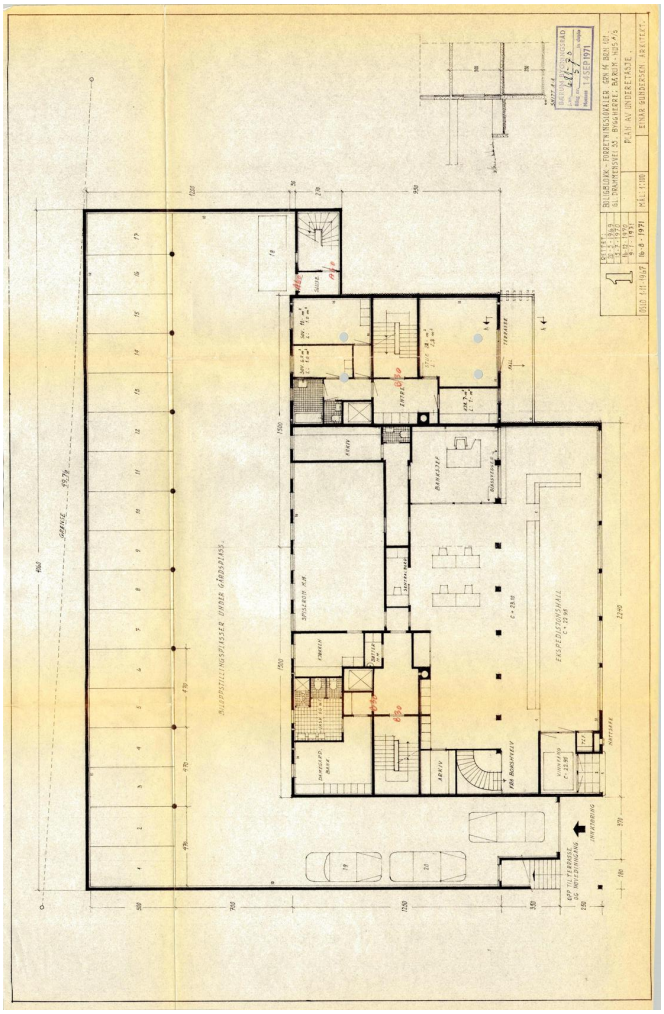


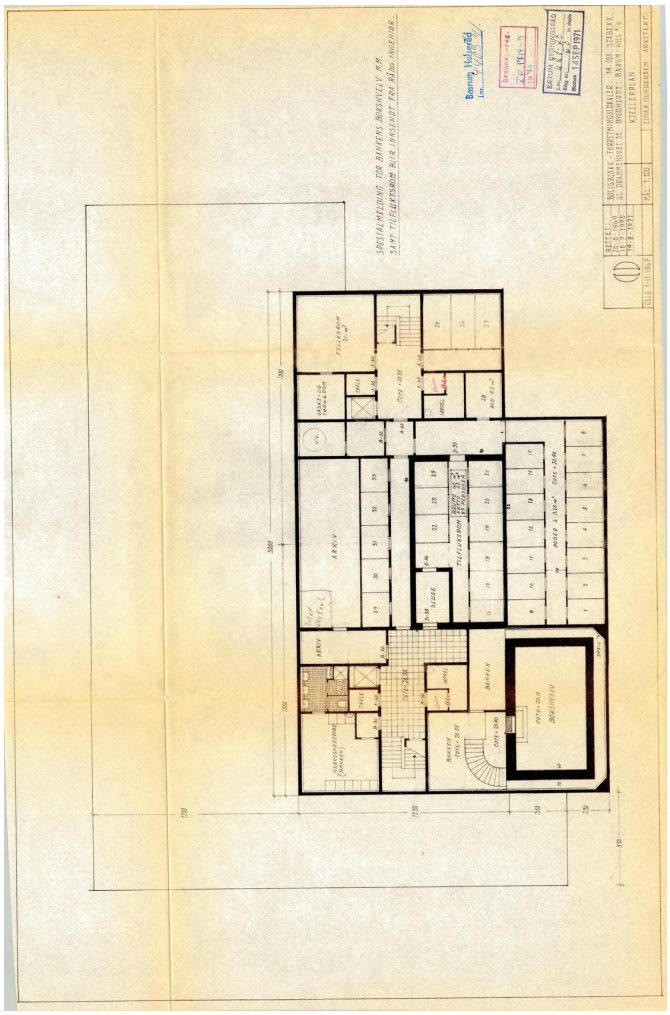


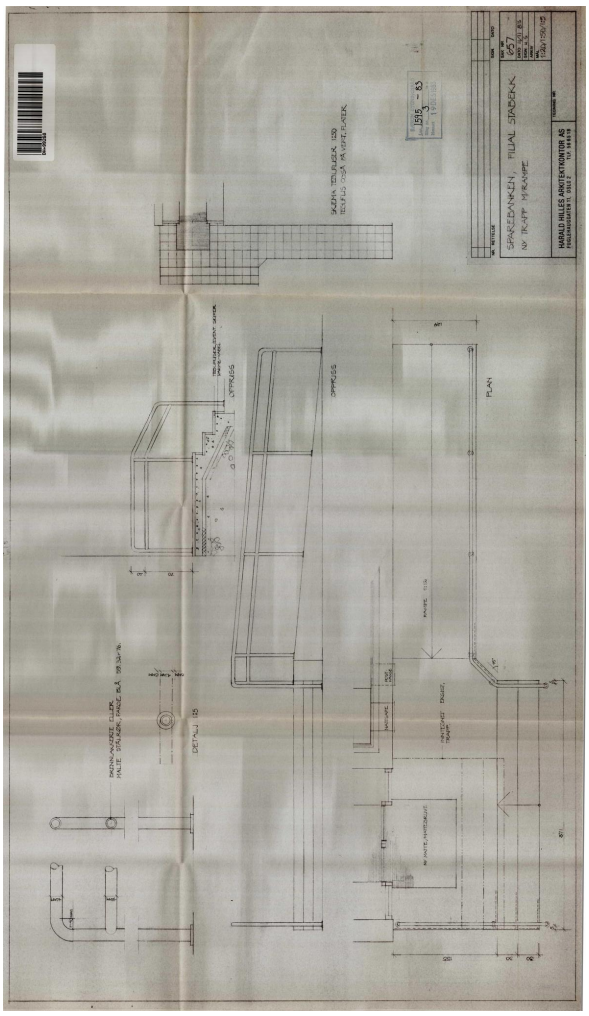


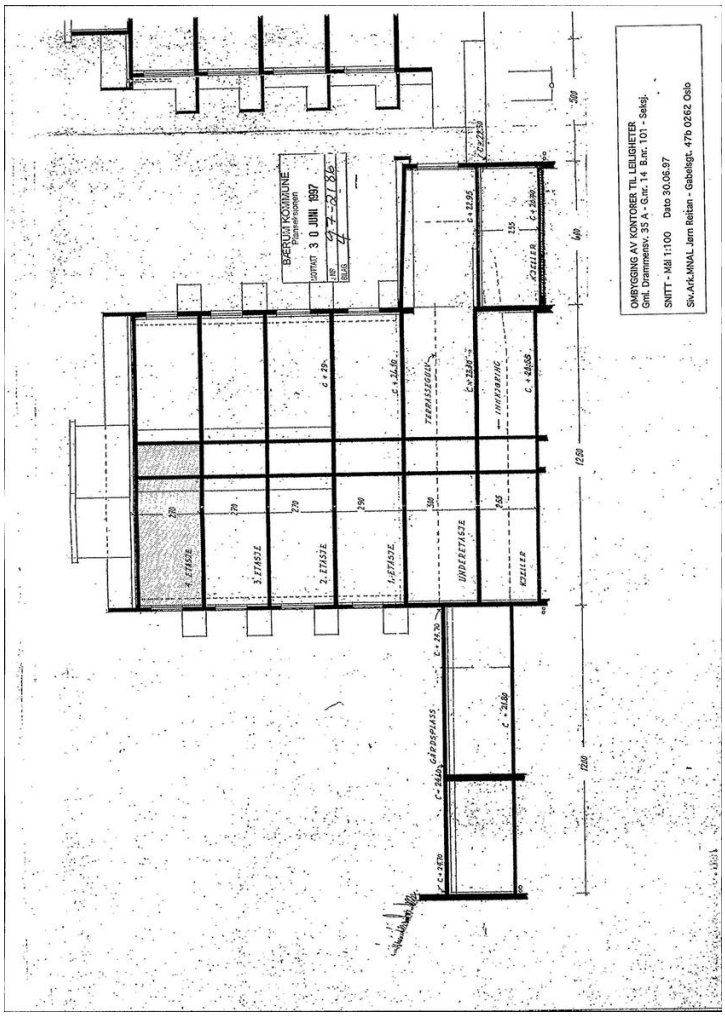

3. ETASJE MED GJENNOMGÅENDE KORRIDOR
PLAN 2.OG 3.ETASJE

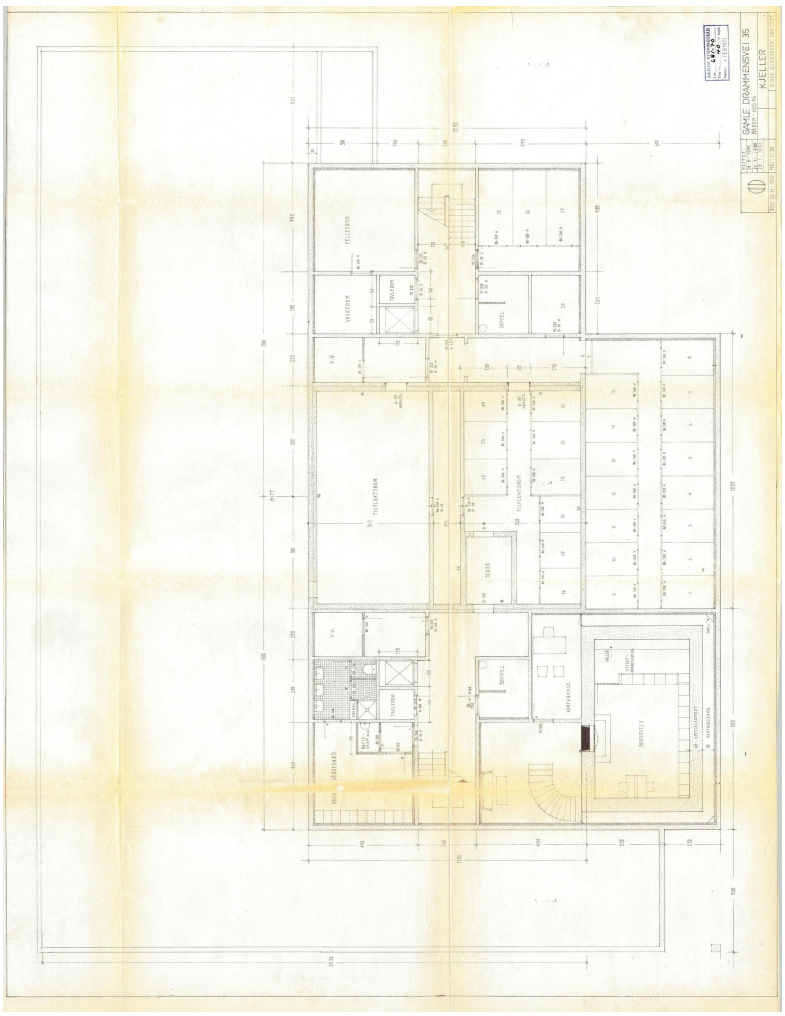

PLAN AV 4.ETASJE

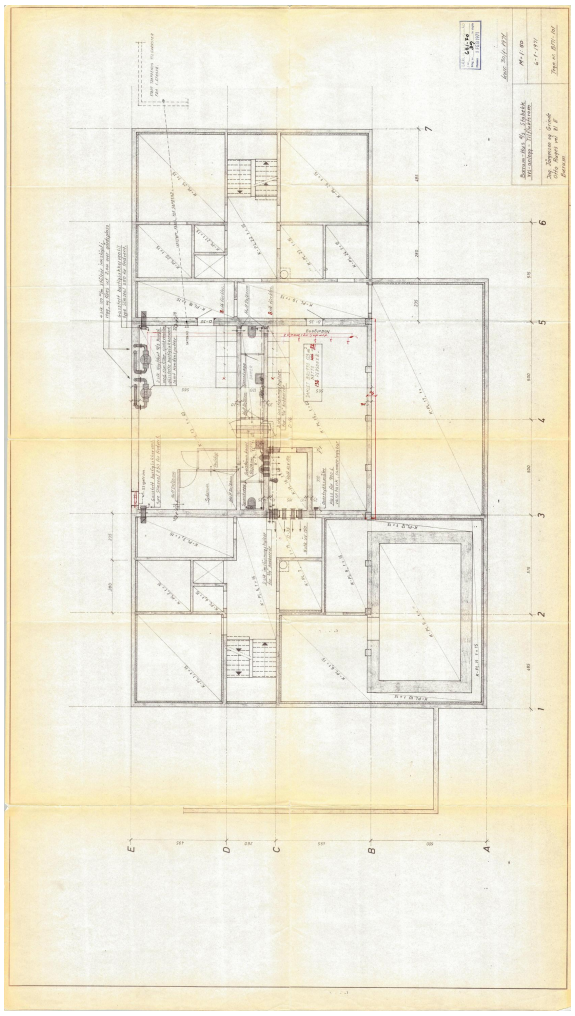





SPAREBANKEN RIVAL SPAREBANK
1915 - 63
PLAN
SNITT
DETALJ B
HARALD HILLES ARKITEKTKONTOR AS


BÆRUM KOMMUNE
Byggesaksavd.
MOTTATT 30 JUN 1997
Nr. 97-3186
OMBYGGING AV KONTORER TIL LEILIGHETER
Gnr. Drammensv. 33 A - Gnr. 14 Bnr. 101 - Saksj.
SNITT - Mål 1:100 Dato 30.06.97
Sv.Ark.MNAL Jørn Reitan - Gabelsgt. 47b 0262 Oslo
4. ETASJE
3. ETASJE
2. ETASJE
1. ETASJE
UNDERETASJE
KJELLER
TERRASSEDØR
INNGANG
GÅRDSPLASS


GAMLE DRAMMENSVEI 36
KJELLER



2211070008BKO848138

Sparebanken Oslo Akershus
Grensen 3

OSLO 1

Tømmerm. Gunnar Mannerud
c/o Bauer & Bech
Sandakervn. 74

0483 OSLO 4

FERDIGATTEST

Jnr. 1595-83

Adresse GAMLE DRAMMENSVEI 35

Gnr: 14 Bnr: 101 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 16.8.84

Arbeidets art: TRAPP M/RAMPE UTVENDIG

Byggherre: Sparebanken Oslo Akershus

Anmelder: Ark.kont. Harald Hilles A/S

Ansvarshavende: Tømmermester Gunnar Mannerud

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

Sandvika, 22.8.1984
For bygningssjefen

Ola Leikaas
e.f

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

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Gnl. Drammensvei 35 681-70

14 101 10. 12. 1972

Nybygg

Forretnings- og boligbygg

Oslo Sparebank

Arkitekt Einar Gundersen

Murmester for Haidang

Viktor Øyen
e.f.

BÆRUM KOMMUNE
PLANSEKSJONEN

OTIS AS
ALUVEGEN 95

2300 HAMAR

Deres ref:	Journalnr.:	Dato
	2002-1085 BILAG 17	22.03.2002

NHK-nr. 60219 05493

FERDIGATTEST/ DRIFTSTILLATELSE FOR HEIS

HEISANLEGG PÅ GNR 14, BNR 101
TILTAKSADRESSE: GAMLE DRAMMENSVEI 35B
TILTAKSHAVER: SAMEIET GML DRAMMENSVEI 35

Kommunen har mottatt anmodning om ferdigattest med underliggende dokumentasjon undertegnet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen vedrørende heisanlegg på ovenstående adresse. Det er ikke meldt fra om avvik eller gjenstående arbeider.

I forbindelse med ferdigstillelsen kreves kontroll foretatt av teknisk kontrollorgan (TKO-kontroll). Det gis herved driftstillatelse for heisanlegget.

Eier av anlegget skal sørge for at det føres tilsyn og sikkerhetskontroll med anlegget og for at nødvendig vedlikehold og reparasjon blir foretatt av fagkyndig personell. Ordningen med tilsyn og sikkerhetskontroll SKAL meldes til kommunen så snart den er etablert.

For sjef planseksjonen

Dag Christer Overland
Avdelingsleder

Jon Erik Bye
Saksbehandler

Kopi til:
Norsk Heiskontroll, Område 6
Sverresgt. 4
0652 OSLO

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715

18040800093BK0827234

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

Kommunegården
Pb.124
1301 SANDVIKA
Telefon *67 50 44 63
Telefax *67 50 43 15

HÅNDSTAD EIENDOM AS,
V. SVEINUNG HÅNDSTAD
EDDAVEIEN 16 A

0385 OSLO 3

INGLINGSTAD, BJØRN O.
BØHLER VEDLIKEHOLD
POSTB. 4203 TORSHOV
0401 OSLO 4

FERDIGATTEST

Jnr. 97-2186

Adresse: GAMLE DRAMMENSVEI 35, Gnr: 14 Bnr: 101

Ferdigbesiktigelse avholdt: 22.10.98

Arbeidets art: OMBYGGING AV KONTOR TIL LEILIGHETER
Tiltakshaver: HÅNDSTAD EIENDOM AS, C/O HÅNDSTAD
Anmelder: SIV.ARK.MNAL REITAN, JØRN
Ansvarlig utførende: INGLINGSTAD, BJØRN O.

Ved besiktigelse 22.10.98 ble det funnet følgende mangler:

- Skapdør for brannslange var ikke merket
- Ledelys kunne ikke bli testet
- korridor i 3. etg var ikke merket "Rømningsvei"-skilt over dør på begge sider.

Midlertidig brukstillatelse ble gitt med liste over ovenforstående mangler.

Bærum kommune har mottatt skriftlig melding om at ovenfor nevnte forhold nå er i bragt orden. Det er dermed ikke lengre noe som strider mot den gitte tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lar seg kontrollere. Ferdigattest utstedes herved.

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

Sandvika, 27. november 1998
For sjef planseksjonen

Einar Lund

Gjenpart:
Kommunalteknisk seksjon (VAR)

Post adresseres til etaten - Ikke til enkeltpersoner

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Siv. Ing. Stener Sørensen AS
Postboks 2125 Strømsø
3003 DRAMMEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	22/2201 - 22/82193/JKN	27.04.2022

Adresse - Tiltak:	Gamle Drammensvei 35 B - trekkerør for elektrisk anlegg - slissing i bærevegg, tak og brannskiller
Gnr/Bnr:	14/101
Tiltakshaver:	Victor Ursachi
Ansvarlig søker:	Siv. Ing. Stener Sørensen AS

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.

Det er i gjennomføringsplan versjon 3, j.post ID 22/80504, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Lommedalen Bygg Og Eiendomsservice As
Gamle Ringeriksvei 5
1369 STABEKK

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	16/31107 - 17/64566/JEB	17.03.2017

Adresse - Tiltak:	Gamle Drammensvei 35 A - skifte sluk
Gnr/Bnr:	14/101
Tiltakshaver:	Arild Haug
Ansvarlig søker:	Lommedalen Bygg Og Eiendomsservice As

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.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Hanne Høybach
bygningssjef

Jon Erik Bye
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandsplass 10

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

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

1804080009BK0827226

Vi gjør samtidig oppmerksom på at de pålegg som er gitt i denne brukstillatelsen er tvangsgrunnlag etter plan- og bygningslovens § 115.

Dersom utbedringer ikke foretas vil retting kunne gjennomtvinges etter tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13.

Hege Hallset
avd.leder

Einar Lund
saksbehandler

Gjenpart:
Kommunalteknisk seksjon (VAR)
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen

1804080009BK0827225

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

Kommunegården
Pb.124
1301 SANDVIKA
Telefon *67 50 44 63
Telefax *67 50 43 15

HÅNDSTAD EIENDOM AS, C/O HÅNDSTAD
EDDAVEIEN 16 A

0385 OSLO 3

INGLINGSTAD, BJØRN O.
BØHLER VEDLIKEHOLD
POSTB. 4203 TORSHOV
0401 OSLO 4

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	Jnr.97-2186 BILAG 22,23	13. juli 1998

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE MED LISTE OVER MANGLER.

OMBYGGING AV KONTOR TIL LEILIGHETER PÅ GNR. 14 BNR. 101

BYGGEPLASSADRESSE: GAMLE DRAMMENSVEI 35
TILTAKSHAVER: HÅNDSTAD EIENDOM AS, C/O HÅNDSTAD

Planseksjonen har på anmodning foretatt besiktigelse av ovennevnte byggearbeid med sikte på utstedelse av ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Befaring ble foretatt den 03.07.98.

Det ble funnet følgende feil og mangler som må rettes:

- Husbrannslange manglet. Skapdør for brannslange må merkes med skilt "brannslange", jfr. forskrift til vann- og avløpsreglement av 10. desember 1973.

  (Bjørn Ole Inglingstad har den 13.07.98 bekreftet pr. telefon at husbrannslanger er montert.)

- Ledelys manglet.

  (Inglingstad informerte pr telefonom 13.07.98 om at disse vil bli montert når elektriker er ledig for utførelse)

Frist for å rette ovennevnte mangler settes til 31.8.98.

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

Skriftlig melding om at ovennevnte mangler er rettet må være planseksjonen i hende innen fristen.

Post adresseres til etaten - ikke til enkeltpersoner

18040800098K0827229

Vi gjør samtidig oppmerksom på at ansvaret for brannsikring som knytter seg til bygningers (og andre brannobjekters) konstruksjon, vedlikehold og brannvernutstyr ligger i siste instans alltid hos eieren av det aktuelle brannobjektet eller deler av dette.

Ansvarlig for forvaltning og drift av hele bygget kan med fordel gjennomgå de branntekniske forhold for hele bygget for å sikre at de branntekniske forskrifter er tilfredstillende oppfylt i henhold til dagens krav.

Frist for å rette ovennevnte mangler settes til 31.11.98.

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

Skriftlig melding om at ovennevnte mangler er rettet må være planseksjonen i hende innen fristen. Ferdigattest vil ikke bli gitt før de nevnte mangler er utbedret

Vi gjør samtidig oppmerksom på at de pålegg som er gitt i denne brukstillatelsen er tvangsgrunnlag etter plan- og bygningslovens § 115.

Dersom utbedringer ikke foretas vil retting kunne gjennomtvinges etter tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13.

For Hege Hallset
avd.leder

Einar Lund
saksbehandler

Kopi:
Bærum Brannvesen v. Ola Leikaas

18040800098K0827228

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

Kommunegården
Pb.124
1301 SANDVIKA
Telefon *67 50 44 63
Telefax *67 50 43 15

HÅNDSTAD EIENDOM AS, C/O HÅNDSTAD
EDDAVEIEN 16 A

0385 OSLO 3

INGLINGSTAD, BJØRN O.
BØHLER VEDLIKEHOLD
POSTB. 4203 TORSHOV
0401 OSLO 4

Deres ref:

Vår ref:
Jnr.97-2186
BILAG 22 127

Dato:
23. oktober 1998

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE MED LISTE OVER MANGLER.

OMBYGGING AV KONTOR TIL LEILIGHETER PÅ GNR. 14 BNR. 101

BYGGEPLASSADRESSE: GAMLE DRAMMENSVEI 35
TILTAKSHAVER: HÅNDSTAD EIENDOM AS, C/O HÅNDSTAD

Planseksjonen har på anmodning foretatt ny besiktigelse av ovennevnte byggearbeid med sikte på utstedelse av ferdig-attest.

Befaring ble foretatt den 22.10.98.

Det ble funnet følgende feil og mangler som må rettes:

- Skapdør for brannslange må merkes med skilt "brann-slange", jfr. forskrift til vann- og avløpsreglement av 10. desember 1973. Skiltingen må være i henhold til Norsk Standard.

- Ledelys ble ikke testet da det ikke var noen ansvarlig på stedet under befaringen. Ansvarlig søker/utførende må derfor oversende en skriftlig bekreftelse på at ledelys er montert og testet for at de virker slik de skal.

- 3. etasjes korridor mellom inngang/trapperom 35A og 35B er å betrakte som alternativ rømningsvei i tilfelle brann. Skiltet "Rømningsvei" må monteres over dør som fører til gjennomgangskorridor. Dette gjelder både i oppgang 35A og 35B (begge sider). Skiltene skal ha innmontert lys.

Post adresseres til etaten - ikke til enkeltpersoner

2022/2201	Gamle Drammensvei 35 B - trekkerør for elektrisk anlegg - slissing i bærevegg, tak og brannskiller	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester
Se kommunens nettsider for informasjon.

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

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

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

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

Utskriftsdato: 13.05.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	14	**Bnr**	101	**Fnr**	0	**Snr**	12
Adresse	Gamle Drammensvei 35 A, 1369 STABEKK						

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

Arkivsakld	Sakstittel	Dokumenter					
1970/681	Blokk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1971/919	Ventilasjonsanlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1972/416	Heis/rulletrapp	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1979/1327	Annet	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1983/1595	Annet	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1995/1857	Heis/rulletrapp	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1996/1837	Skilt	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1997/2186	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1998/1249	Bruksendring	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2002/1085	Bygningsmessig arbeid	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2002/1754	Skilt	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2002/2025	Bruksendring	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2016/31107	Gamle Drammensvei 35 A - skifte sluk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

	Delareal 1 941 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021006 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2021006)
Navn	STABEKK SENTRUM GATER OG BYROM
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.05.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/24833/7339790.pdf
Delarealer	**Delareal** 75 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** oF1
	Delareal 102 m^2 **Bestemmelsesområde** Midlertidig bygge- og anleggsområde

Id	2014007 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2014007)
Navn	STABEKK SENTRUM
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.07.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/20255/4864684.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 942 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** S8

Utskriftsdato: 13.05.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	101	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Gamle Drammensvei 35A, 1369 STABEKK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 75 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 1 705 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #11 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 2 017 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570

Tegnforklaring

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

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg

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

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

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

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Energianlegg
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Bane

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Park

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

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

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

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

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 14/101/0/12
Adresse: Gamle Drammensvei 35A
Dato: 13.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 14/101/0/12
Adresse: Gamle Drammensvei 35A
Utskriftsdato: 13.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- Sentrumsformål - nytt
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - eksisterende
- Veg - nytt
- Bane - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

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

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - eksisterende
- Jernbane - eksisterende
- Jernbane tunnel - eksisterende
- Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -
- Trasé for nærmere angitt kollektivtransport,
- Trasé for nærmere angitt kollektivtransport,

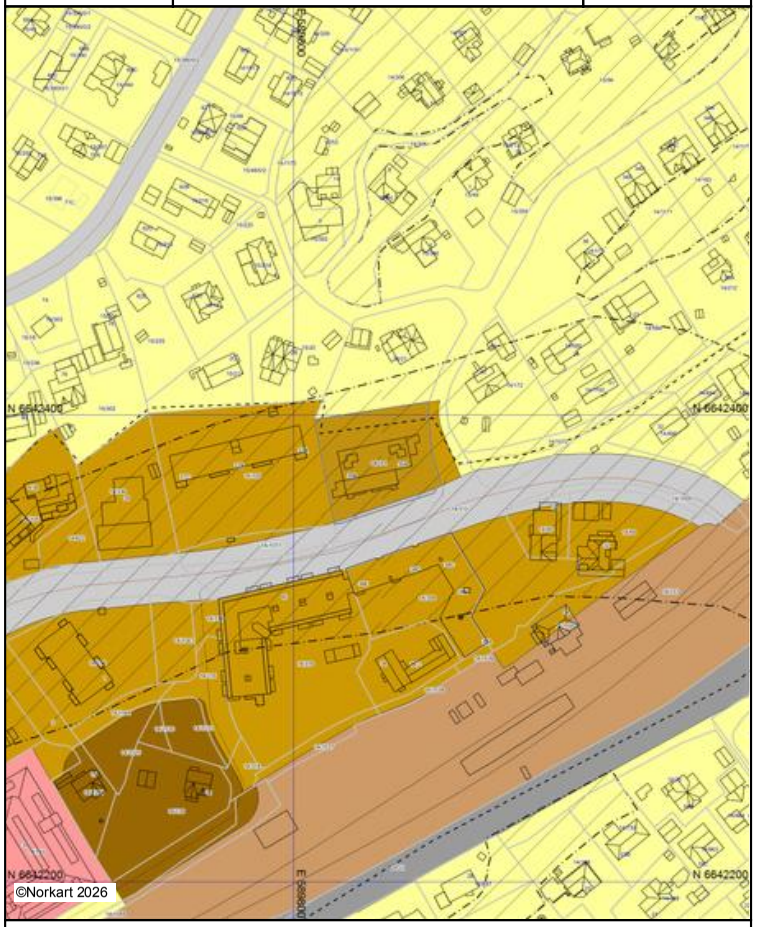
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/101/0/12
Adresse: Gamle Drammensvei 35A
Utskriftsdato: 13.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

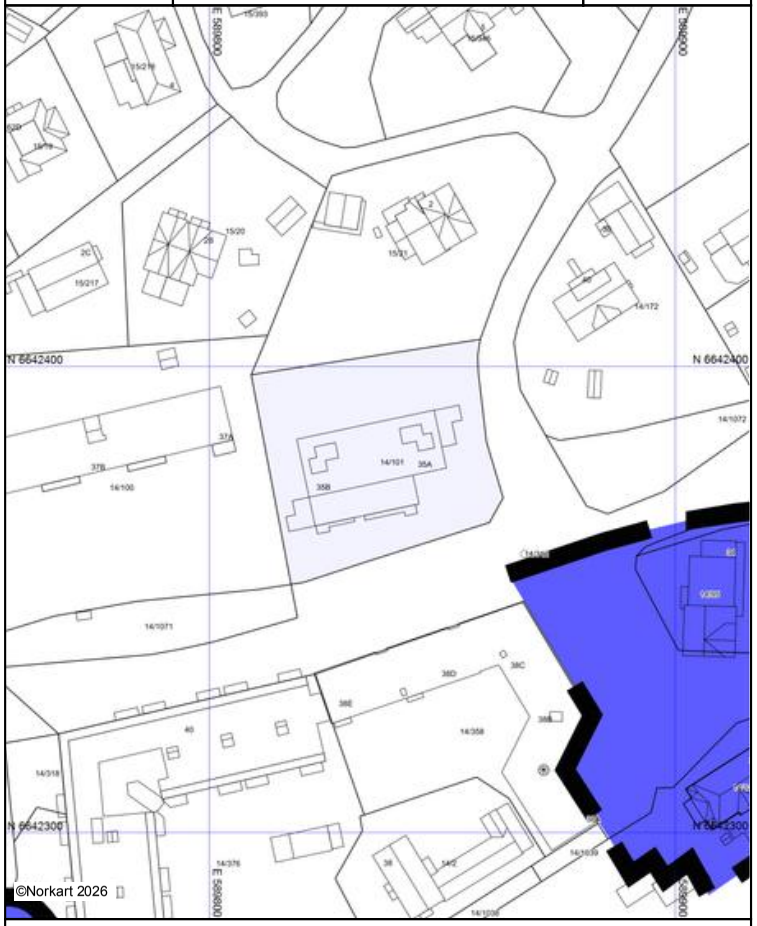
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 14/101/0/12
Adresse: Gamle Drammensvei 35A
Utskriftsdato: 13.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 14/101		
Utskriftsdato	13.05.2026	**Antall datasett**	6

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

1 Berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Bærum kommune

VAledninger

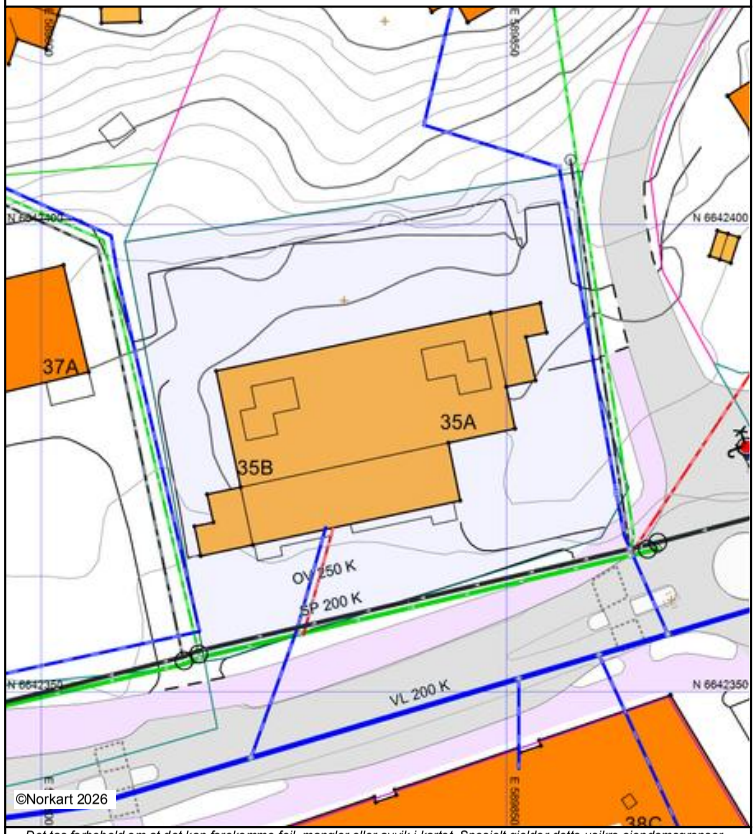
Eiendom: 14/101/0/12
Adresse: Gamle Drammensvei 35A
Dato: 13.05.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Overvannsledning
Kum
Hydrant
Spillvannsledning
Avløp felles
Sluk

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



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

Utskriftsdato: 13.05.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	101	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Gamle Drammensvei 35A, 1369 STABEKK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	99 282,66 kr
Feiing	3 930,00 kr
Renovasjon	161 525,64 kr
Vann	84 948,60 kr
Sum	**349 686,90 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
AreallkkeOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
3A - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 1	25%	30 stk	5384.19	1/1	0 %	161 525,63 kr	53 841,90 kr
Vann etter areal	15%	1955 m2	39.80	1/1	0 %	77 811,93 kr	25 937,33 kr
Avløp etter areal	15%	1955 m2	45.26	1/1	0 %	88 491,12 kr	29 497,04 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	6 stk	146.00	1/1	0 %	876,00 kr	292,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	12 stk	299.00	1/1	0 %	3 588,00 kr	1 196,00 kr
					Sum	**332 292,68 kr**	**110 764,27 kr**

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	04.12.2025



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring



Kulturmiljø

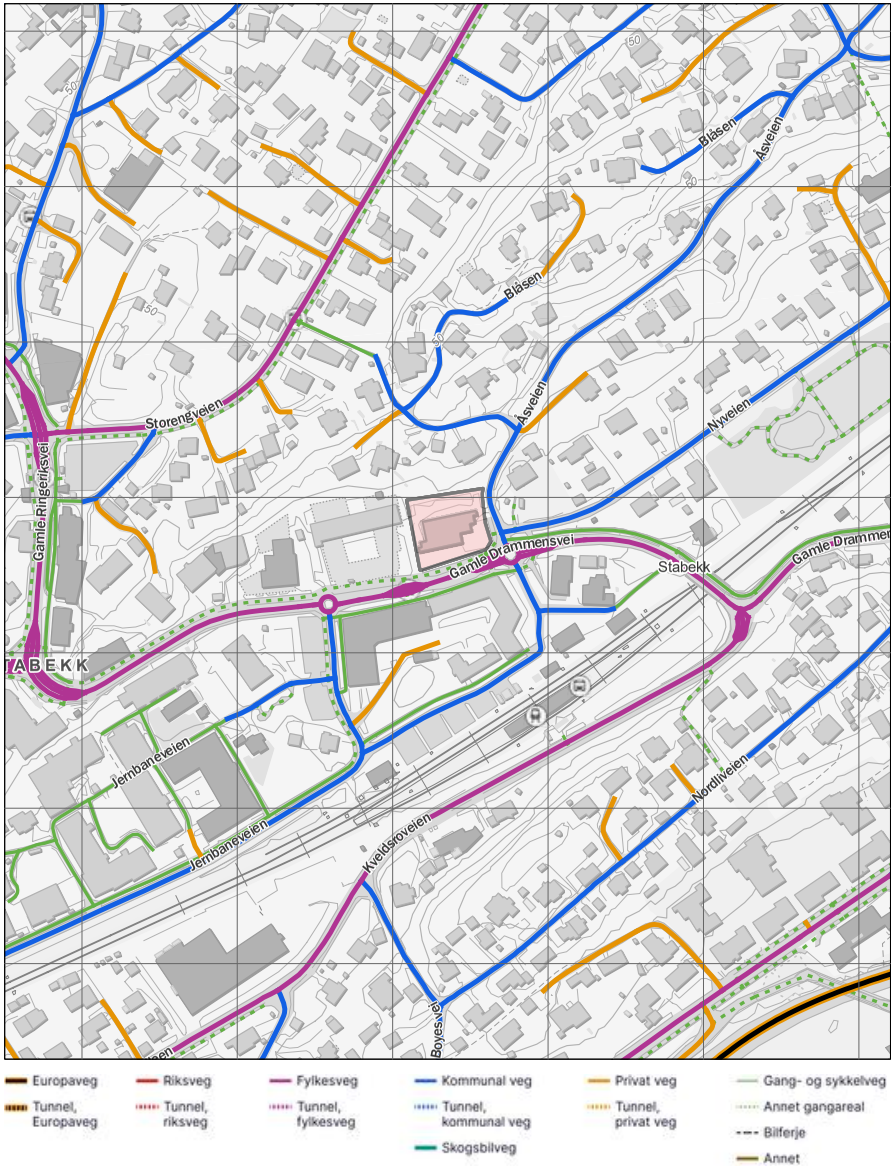
Eiendom	Beskrivelse	Informasjon	Navn
-	Eldre bebyggelse oppført mellom 1880 -1922. Tomtene er utskilt fra Malurtåsen gård.	-	Blåsen

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 14/101/0/12
Adresse: Gamle Drammensvei 35A, 1369 STABEKK

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13/05/2026



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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 13.05.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	101	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Gamle Drammensvei 35A, 1369 STABEKK								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 13.05.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	101	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Gamle Drammensvei 35A, 1369 STABEKK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Forretninger:

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 14, Bruksnr 101, Seksjonsnr 12	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Gamle Drammensvei 35 A, gatenr 1101	**Grunnkrets:**	609	Jar 09
(fra bruksenhet)	1369 Stabekk	**Valgkrets:**	2	Lysaker og Stabekk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060201	Jar
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	16.09.1985	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	199/10 000
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	2 016,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 1: Kontor- og adm.bygning rådhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Drammensvei 35 A	H0203	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 404,0	Igangset.till.:	11.01.1971
Energikilde:		BRA annet:	1 587,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 991,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	04.01.1973
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	30
Bygningsnr:	6684939			Antall etasjer:	7

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	BRA: Annet	BRA: Totalt	BTA: Bolig	BTA: Annet	BTA: Totalt
K01			487,0	487,0			
U01			1 056,0	1 056,0			
H01	8	360,0		360,0			
H02	8	348,0		348,0			
H03	8	348,0		348,0			
H04	6	348,0		348,0			
H05			44,0	44,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Kontor- og adm.bygning rådhus – Ombygging

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.01.2003
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	6684939 / 2			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

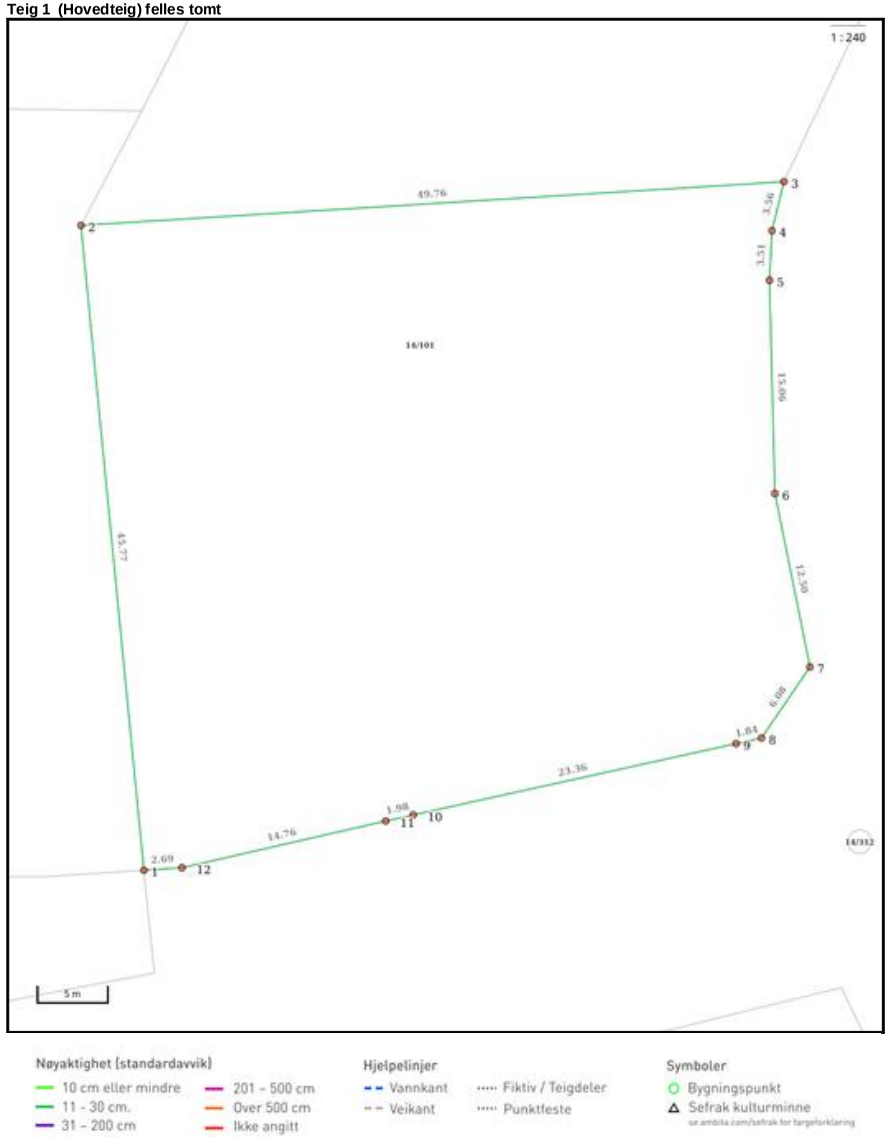
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/14/101	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/14/101/0/1	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/2	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/3	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/4	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/5	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/6	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/7	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/8	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/9	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/10	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/11	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/12	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/13	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/14	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/15	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/16	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/17	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/18	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/19	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/20	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/21	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/22	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/23	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/24	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/25	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/26	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/27	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/28	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/29	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/30	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/31	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/32	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/14/101	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/14/101/0/1	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/2	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/3	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/4	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/5	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/6	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/7	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/8	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/9	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/10	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/11	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/12	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/13	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/14	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/15	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/16	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/17	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/18	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/19	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/20	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/21	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/22	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/23	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/24	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/25	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/26	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/27	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/28	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/29	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/30	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/31	0,0
			Mottaker	3201/14/101/0/32	0,0

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Oversiktskart



Areal og koordinater

Areal: 2 016,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 353,22	589 817,54	45,77m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 398,18	589 808,98	49,76m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 405,75	589 858,16	3,56m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 402,23	589 857,63	3,51m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 398,72	589 857,76	15,06m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 383,76	589 859,52	12,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 371,78	589 863,09	6,08m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 366,47	589 860,13	1,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 365,91	589 858,38	23,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 642 358,83	589 836,12	1,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 642 358,23	589 834,23	14,76m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 642 353,64	589 820,20	2,69m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

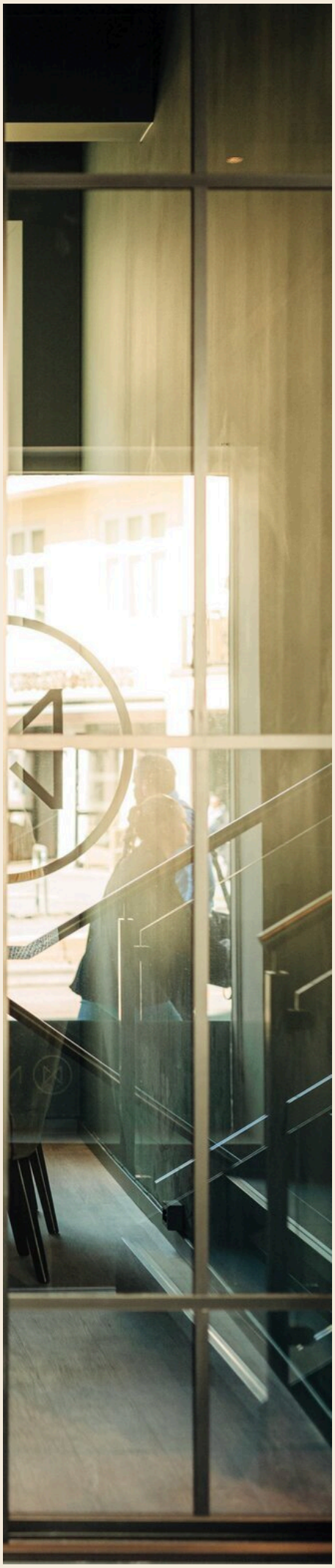
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I 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.

Velkommen til

Nordvik Bærum

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.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0133/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gamle Drammensvei 35A 1369 STABEKK
Matrikkel: Gnr 14, bnr 101, snr 12 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Eystein Garathun Næss
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.naess@nordvikbolig.no
951 69 623



Janne Jæger-Amland
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bærum
j.amland@nordvikbolig.no
917 79 993

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: