PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

JERNBANEVEIEN 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

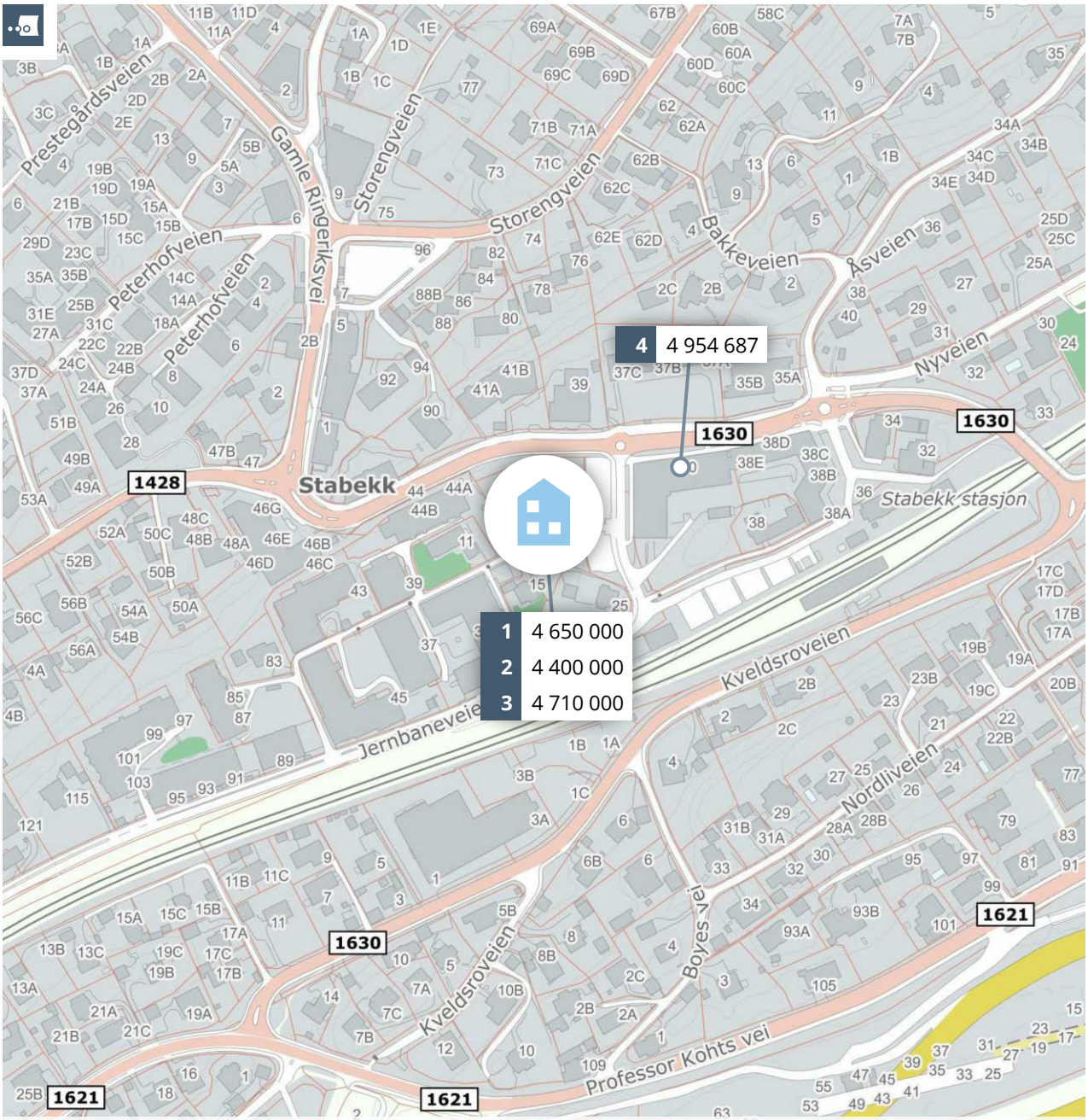
Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JERNBANEVEIEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 31.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jernbaneveien 1, 1369 STABEKK

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 14 BNR 136 FNR 0 SNR 17 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Stabekk 05

Verdivurdert til

4 290 000

0	4 290 000	91 277
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	47 m²	3 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						1988

Fellesutgifter	2 543
Formue	3 700
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Jernbaneveien 1 49 m² 1988 2. etg 1 sov	19.08.2024	4 450 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**94 898**
2 Jernbaneveien 1 47 m² 1988 1. etg 1 sov	11.10.2024	4 070 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**93 617**
3 Jernbaneveien 1 49 m² 1988 2. etg 1 sov	25.09.2025	4 650 000	**4 710 000**	0	4 710 000	**96 122**
4 Gamle Drammensvei 40 58 m² 1991 3. etg 1 sov	06.10.2025	4 950 000	**4 950 000**	4 687	4 954 687	**85 426**

Velkommen til Jernbaneveien 1 - presentert av Jørgen Ek v/PrivatMegleren Dyve & Partnere. Her får du en lys og innbydende leilighet med en praktisk planløsning og gode oppholdsrom. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har en romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Fra stuen er det utgang til balkong på 10 kvm.

Leiligheten har en delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken, som skaper en sosial og funksjonell romfølelse. Det er gjort oppgraderinger som nytt ventilasjonssystem/avtrekk til kjøkken og bad.

Boligen ligger sentralt til på Stabekk, samtidig som den har lite innsyn og et rolig preg. Her bor du med hyggelige naboer og et godt nærmiljø. Det er kort gangavstand til offentlig transport som tog, flytog og buss, samt matbutikker, spisesteder og treningssenter. I tillegg har du kort vei til både sjøen og Bekkestua.

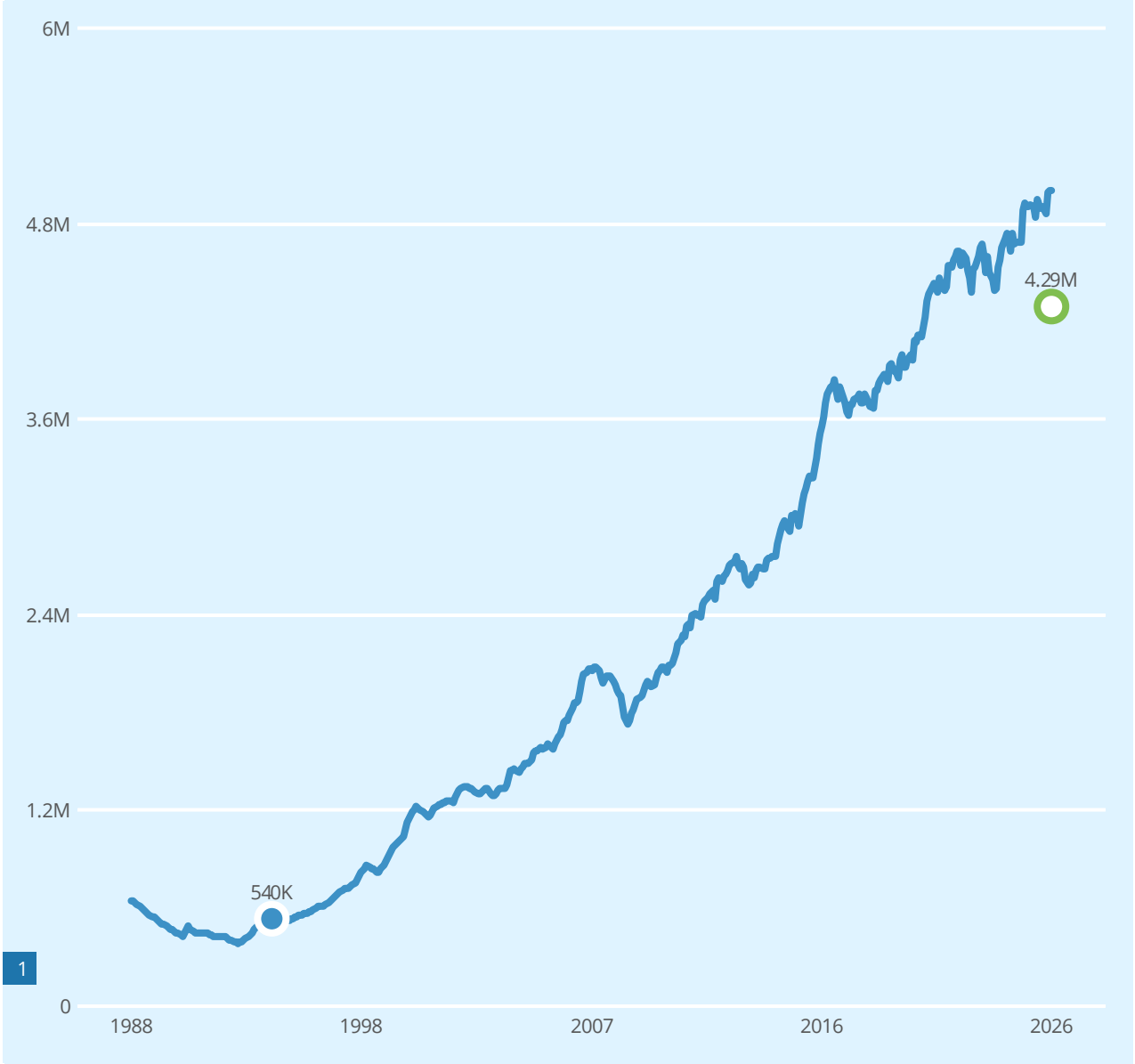
Det medfølger garasjeplass i kjeller, i tillegg til egen parkeringsplass utendørs.

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

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

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.07.1994		29.07.1994	-	540 000	-	540 000	2
28.07.1989		28.07.1989	-	695 000	-	695 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Arvet bolig fra nær familie.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Stabekk 05 grunnkrets nå

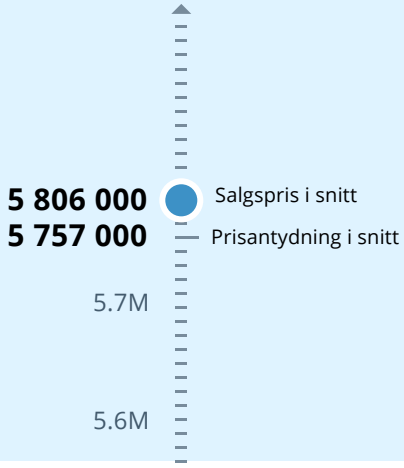
1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
50
dager

Leiligheter solgt i Stabekk 05 grunnkrets siste 3 mnd

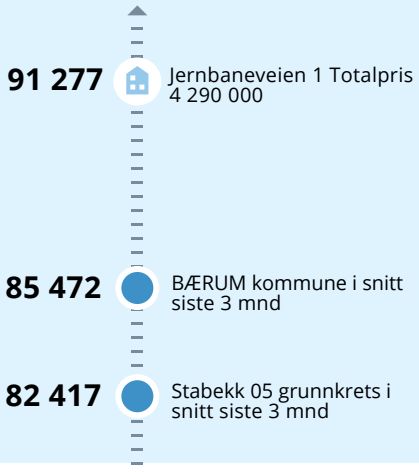
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Jernbaneveien 1, 1369 STABEKK

BÆRUM kommune

gnr. 14, bnr. 136, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20708-1870 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** EQ1261

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Røtnes Jensen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Tom Røtnes Jensen
Uavhengig Takstingeniør
tom.jensen@tek-norge.no
906 71 913

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i bygningens 3.etasje oppført i 1988. Boligen inneholder: entré, soverom, stue/kjøkken og bad. Bod i fellesareal.

Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av betong og stål. Utfyllende konstruksjoner med bindingsverk. Fasader forblendet med teglstein og malt/beiset panel.
Flat takkonstruksjon, antatt tekket med papp/folie.

Det er ikke utført større oppgraderinger siden byggeår.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.

Det vises forøvrig til de enkelte punktene i rapporten for vurdering av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med rammer/karm av treverk og 2-lags isolerglass.

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB35) entrédør med slette lakkerte overflater.

Balkongdør med rammer/karmer av treverk og 2-lags isolerglass.

Nordøstvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 9,6 kvm. med adkomst/utgang fra stue/kjøkken.
Rekkverk utført med beiset/malt treverk.

INNVENDIG Gå til side

Overflate gulv med laminat.
Overflate vegger med malt tapet/strie.
Overflate himlinger med malte betongelementer.

Innerdører bestående av profilerte formpressede dørblader i rammer/karmer av treverk.

Etasjeskillende konstruksjoner utført med betongelementer.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår. Badet er sannsynlig av type kabinbad.
Vegger med flislagte og malte overflater.
Gulv belagt med fliser, det er elektriske varmekabler i gulv.
Himling med malte flater.
Badet er innredet med servantskap med ett-greps blandebatteri, veggskap, veggspeil, vegghengt toalett med innebygget sisterne, avskjermet dusjhjørne med glass, blandebatteri og dusjgarnityr.
Rustfritt stålsluk i gulv, ukjent tettesjikt på vegger og gulv.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med under-/overskap og slette fronter. Benkeplater av laminat med nedfelt kum i porselen og ett-greps blandebatteri.
Frittstående hvitvarer. Det er opplegg for oppvaskmaskin.
Det er montert fliser på vegg over benkeplate.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten, vifte montert på tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg.

Vannforsyningsrør er lagt opp med kobberrør i hovedsak fra byggeår.

Innvendig avløpsrør i plast koblet til byggets avløpssystem.

Avtrekk via mekanisk avtrekkskanal, det er tilluft via vindusventiler.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. Fordelingskurser med eldre automatsikringer. Energimåler er plassert i skapet. Strømmåleren er av type AMS og har automatisk avlesing.
Strømskap er merket med kursoversikt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

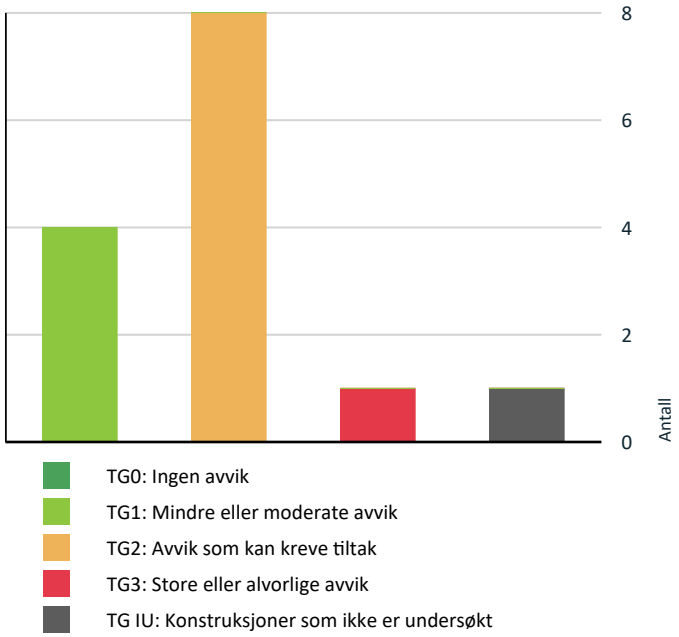
- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1988

Anvendelse
Boligformål

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk og 2-lags isolerglass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vinduer som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av vinduer bør planlegges på sikt.



TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med rammer/karmer av treverk og 2-lags isolerglass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold/utbedring av balkongdør, utskifting av dør bør planlegges.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB35) entrédør med slette lakkerte overflater.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordøstvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 9,6 kvm. med adkomst/utgang fra stue/kjøkken.
Rekkverk utført med beiset/malt treverk. Rekkverkshøyde målt til ca 0,92 meter.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk og veggkledning med påbegynnende råteskader.

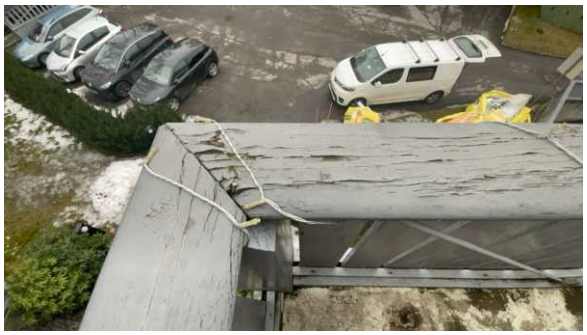
Konsekvens/tiltak

• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det må påregnes stedvis utskifting av treverk og overflatebehandling av rekkverk og kledning.









INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflate gulv med laminat fra 2010.
Overflate vegger med malt tapet/strie.
Overflate himlinger med malte betongelementer.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist enkelte glipper i skjøter på gulv.

Enkelte overflater med oppussingsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I sprekker mellom gulvbord kan det samle seg fuktighet, noe som over tid kan føre til at kantene på bordene sveller.

Det må påregnes oppussing av enkelte overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillende konstruksjoner utført med betongelementer.

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

Det er påvist skjevheter i etasjeskiller. Største registrerte avvik på høydeforskjell gjennom et helt rom er målt til ca. 18 mm i stue/kjøkken.

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av profilerte formpressede dørblader i rammer/karmer av treverk.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår. Badet er sannsynlig av type kabinbad. Dvs at badet er bygget ferdig på fabrikk og heist inn i bygget som ferdig modul og tilkoblet strøm og vann.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vegger med flislagte og malte overflater.
Gulv belagt med fliser, det er elektriske varmekabler i gulv.
Himling med malte flater.
Badet er innredet med servantskap med ett-greps blandebatteri, veggskap, veggspeil, vegghengt toalett med innebygget sisterne, avskjermet dusjhjørne med glass, blandebatteri og dusjgarnityr.
Rustfritt stålsluk i gulv, ukjent tettesjikt på vegger og gulv.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

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

Tilstandsrapport

Det registreres sprekker i fliser og tegn til mindre setninger på våtrommet.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og registrerte skader. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om det ikke er påvist utett våtrom anbefales det at våtrommet totalrenoveres innen kort tid.

På eldre våtrom er risikoen for svikt i tettesjikt stor. Spesielt i området det dusjes og særlig utsatt er overgang mellom tettesjikt og sluk samt rundt rørgjennomføringer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badets vegger er bygd opp med stål/betongkonstruksjon, fuktmålinger er ikke mulig i slike konstruksjoner. Det er ved fuktsøk eller visuell kontroll ikke registrert tegn til fuktskade.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med under-/overskap og slette fronter. Benkeplater av laminat med nedfelt kum i porselen og ett-greps blandebatteri skiftet ut i senere tid.
Frittstående hvitvarer. Det er opplegg for oppvaskmaskin.
Det er montert fliser på vegg over benkeplate.
Det anbefales at det installeres automatisk lekkasjestopper i kjøkkenbenk og komfyrvakt over kokesone.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredning med bruksslitasje på overflater og benkeplater, samt slitasje på bevegelige deler som skinnesystemer og hengsler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Strakstiltak er ikke nødvendig, men utskifting/utbedringer på påregnes på sikt.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten, vifte montert på tak.
Avtrekksvifte på tak, samt ny avtrekkshette på kjøkken nytt i 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør er lagt opp med kobberrør i hovedsak fra byggeår. Felles vannforsyningsrør er ikke vurdert da dette er en del av sameiets vedlikeholdsansvar. Stoppekraner er plassert i garasjeanlegg (felles for bygget). Det er ikke stoppekraner i leiligheten.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ved utskifting av rør-anlegget må det etableres stoppekraner i leiligheten.

Tilstandsrapport





Hovedstoppekraner plassert i garasjeanlegg

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløpsrør i plast koblet til byggets avløpssystem. Felles avløpsrør er ikke vurdert da dette er en del av sameiets vedlikeholdsansvar.

Det gjøres oppmerksom på at deler/hele avløpsanlegget er skjult og det foreligger lite/ingen dokumentasjon for anlegget.
Avløpsrør er kun vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk avtrekkskanal, det er tilluft via vindusventiler.
Avtrekksvifte på tak skiftet ut i 2026.

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

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. Fordelingskurser med eldre automatsikringer. Energimåler er plassert i skapet.
Strømmåleren er av type AMS og har automatisk avlesing.
Strømskap er merket med kursoversikt.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1988

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

Tilstandsrapport

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det er fremvist samsvarserklæring for utførte el-arbeider i 2024.
Følgende ble utført:
-Byttet gammel dimmer til ny, likt mot likt stua.
-Byttet gammel dimmer til ny, likt mot likt kjøkken.
-Byttet gammel dimmer til ny, likt mot likt bad.
-Byttet gammel dimmer og termostat til ny, likt mot likt.

Dokumentasjon for el-anlegget fra byggeår foreligger ikke.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales en utvidet el-sjekk av det elektriske anlegget med bakgrunn i anleggets alder og at det ikke har vært utført kontroll siden byggeår.

Eldre automatsikringer bør skiftes ut til nye kombiautometer.

Generell kommentar

Viktig info rundt samsvarserklæring.
En samsvarserklæring, eller erklæring om samsvar, er dokumentasjon som skal vise at det elektriske anlegget er utført i samsvar med gjeldende elsikkerhetsforskrifter. Eier er pålagt å oppbevare erklæringen i hele installasjonens levetid. Og kunne fremvise den ved senere anledning, som f.eks. ved en kontroll av det elektriske anlegg eller ved boligsalg.

Tilstandsrapport





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

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

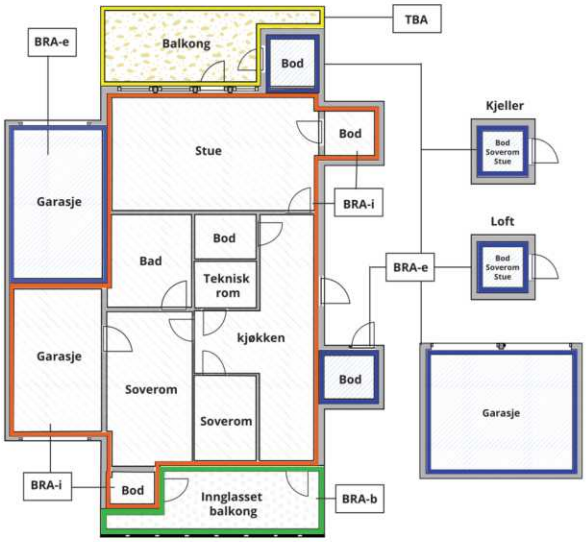
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	47			47	10
Kjeller		3		3	
SUM	**47**	**3**			**10**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde målt til ca. 2,40 meter i stue/kjøkken.
Rom (bod) 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Bod merket med nr: 17 (301)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført mindre el-arbeider og service/utskifting ventilasjon. Eier besitter dokumentasjon.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Tom Røtnes Jensen	Takstingeniør
	Stian Holter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	14	136		17	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Jernbaneveien 1

Hjemmelshaver

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Egenerklæringsskjema utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier var tilstede på befaring og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte el-arbeider i 2024	Gjennomgått		Nei
Faktura		Norsk Ventilasjonsrenhold AS, 2026	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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/EQ1261

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260147

Selger 1 navn
Stian Holter

Gateadresse
Jernbaneveien 1

Poststed	Postnr
STABEKK	1369

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.: 590965

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260147

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet Avtrekksvifte på tak, samt ny avtrekkshette på kjøkken. Arbeid utført i 2026.

Arbeid utført av: Norsk Ventilasjonsrenhold AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byttet gammel dimmer til ny, likt mot likt stua. Byttet gammel dimmer til ny, likt mot likt kjøkken. Byttet gammel dimmer til ny, likt mot likt bad. Byttet gammel dimmer og termostat til ny, likt mot likt. Henviser til samsvarserklæring og sluttkontroll på utført arbeid.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260147

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260147

Tilleggskommentar

Garasjeplass i kjeller, samt uteplass for bil følger med leiligheten.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159260147

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Holter	8cb5703f2dce6360b59fc 7b61a4027743825c9eb	25.03.2026 11:37:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260147

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

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

Deres ref.: 159260147 . Vår ref.: 7227-1-17 Dato: 27.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Jernbaneveien 1
Organisasjonsnr:	914454174
Seksjonseier:	Holter (bo), Aud
Medeier:	
Leilighetsnummer:	17
Adresse:	Jernbaneveien 1, 1369 STABEKK
Seksjonsnummer:	17
Gnr.	14
Bnr.	136

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP590965.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Ingen lån registrert på selskap og leilighet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 7 628,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	7 628,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	36,-
Fradragsberettigede kostnader:	22,-
Annen formue:	3 700,-
Gjeld:	0,-

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder: mikkel.lundli@hotmail.com.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo:
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Sameiet Jernbaneveien 1 – Husordensregler

1. Ro og orden

Hver seksjonseier plikter å sørge for ro og orden. Seksjonseier har i det hele ansvaret for at han selv, hans husstand, leietakere og andre som gis adgang tilleiligheten eller eiendommen for øvrig, ikke skaper unødig ulempe av noen art for de andre i sameiet.
Det skal være ro mellom kl. 23 og kl. 07. Skal selskap avholdes utover kl. 23, varsles dette med melding på oppslagstavle.

2.Dører

Ytterdør, garasjeport og dører til indre fellesrom skal holdes låst.

3. Fasadeendring

Seksjonseier eller leietaker kan ikke, uten styrets samtykke, montere antenner eller andre innretninger utenfor vinduer eller på/utenfor balkong. Markiser, solskjermer og blomsterkasser kan monteres så lenge det står i samme stil som bygget.
Bytte av leilighetens ytterdør og vinduer skal godkjennes på forhand.

4. Vaktmestertjeneste

For å holde orden på sameiets eiendom og fellesarealer er det inngått avtale med et vaktmesterfirma om vedlikehold og rengjøring. Vaktmester vil også kunne utfore reparasjoner etter avtale med sameiets styre. De enkelte sameiere har ikke adgang til a rekvirere vaktmester for sameiets regning. Melding til vaktmester om enklere vedlikeholdsoppdrag kan gis på oppslagstavle (f. eks bytte av lyspærer).

5. Nøkler

Nøkler kan rekvireres gjennom styret, kostnad belastes seksjonseier. Informasjon om anskaffelse av garasjeportåpner kan gis av styret.

6. Søppel

Husholdningsavfall kastes I søppelkasser. Papp, papir og kartong kastes i papirbeholdere. Esker må brettes sammen for de kastes. Det er Ikke tillatt å plassere søppel, esker og lignende utenfor søppelkasser eller papirbeholdere.
Bærum kommune har etablert lokale avfallsmottak for glass/metall, papp/papir, farlig avfall og plast. Grovavfall som sykler, møbler, hvitevarer, ski osv. må bringes til lsi miljøstasjon.

7. Dugnad

Det avholdes normalt dugnad hver vår og høst. Hver seksjon plikter å delta. Ordinært sameiermøte har myndighet til å fastsette gebyr for fravær.

8. Fellesarealer

Trappeoppgang, trapperepos og ganger må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som esker, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende.
Garasje og utearealer holdes ryddig. Ved bruk av uteareal skal støy unngås, og bruk skal ikke være til sjenanse for beboerne. Grilling på uteareal er ikke tillatt.

9. Dyrehold

Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til ulempe for de øvrige beboere. Dyr skal ikke luftes på sameiets eiendom.

10. Parkering

Hver seksjon disponerer egen/egne parkeringsplass(er), i garasje eller på parkeringsplass. Sameiet disponerer kun to parkeringsplasser for besøkende. Seksjonseiere som har ledig parkeringsplass oppfordres derfor til å henvise besøk til denne. Det er lov å benytte skjønn og parkere på ledige parkeringsplasser om besøksplassene er opptatt.
Biler må ikke parkeres utenfor oppmerkede parkeringsfelt. Seksjonseiere plikter å passe på at leietakere/gjester/håndverkere parkerer i henhold til reglene.
Ved gjentatt eller grov overtredelse av parkeringsbestemmelsene, eller at kjøretøy er til ulempe for framkommelighet på sameiets eiendom, kan styret rekvirere borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko.
Utleie av garasjeplass til eksterne er ikke lov, da samme nøkkel benyttes til hoveddør og til bodene.

11. Skade

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstar ved grov uaktsomhet, eller overtredelse av sameiets regler.

12. Garasje

Garasjen skal benyttes til parkering av fremkomstmidler. Det skal være ryddig og det skal ikke lagres brannfarlig materiell.

13. Røykeforbud

Av hensyn til allergikere og andre naboer er det ikke lov til å røyke på balkongen, da røyken siver inn hos naboer gjennom vinduer og ventilasjonsspalter.

14. EL-bil lading

Det er ikke anledning til å lade EL-bil i garasjeanlegget, da dette medfører økte strømkostnader for sameiet og økt fare for brann.

15. Postkasseskilt

For å ivareta en felles visuell profil må postkasseskilt bestilles gjennom postens bestillingssystem. http://skiltbutikken.posten.no
Vår profil heter "Lite postkasseskilt" er hvit og størrelse 32x78mm
Dette skiltet skal være på plass innen 4 uker etter innflytting. Styret kan etter dette tidspunktet bestille skilt på eiers bekostning, der det i tillegg til kjøpesummen ilegges ett administrasjonsgebyr på 200,-

Godkjent i Sameiermøte april 2012.

1. SAMEIET

Sameiet eier den faste eiendom Jernbaneveien 1, g. nr. 14 b. nr.136 i Bærum.
Medlemmer er samtlige eiere av seksjoner i eiendommen.

SEKSJONSINNDELING

S. nr.	Lei!. nr .	Sameiebrøk	S. nr.	Lei!. nr .	Sameiebrøk
1	101	51,5/1.333.5	13	205	70,0/1.333.5
2	102	55,0/1.333.5	14	206	55,0/1.333.5
3	103	55,0/1.333.5	15	207	55,0/1.333.5
4	104	51,5/1.333.5	16	208	51.5/1.333.5
5	105	70,0/1.333.5	17	301	51,5/1.333.5
6	106	55,0/1.333.5	18	302	55,0/1.333.5
7	107	55,0/1.333.5	19	303	55,0/1.*333.5*
8	108	51,5/1.333.5	20	304	51,5/1.333.5
9	201	51,5/1.333.5	21	305	70,0/1.333.5
10	202	55,0/1.333.5	22	306	55,0/1.333.5
11	203	55,0/1.333.5	23	307	55,0/1.333.5
12	204	51,5/1.333.5	24	308	51,5/1.333.5

2. SAMEIETS ORGANER

Sameiets øverste organ er sameiermøte, hvortil samtlige eiere av seksjoner har møterett og stemmerett. Styret, revisor og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

3. INNKALLING TIL ORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallelsen skjer skriftlig fra styret med et varsel på minimum 8, maksimum 20 dager. Med innkallelsen skal årsrapport fra styret og revidert regnskap følge.
Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager for møtet. Forslag som gjelder endringer av vedtekter eller som vil medføre vesentlige økonomiske belastninger for den enkelte sameier eller for sameiet som helhet, må forelegges styret før innkallelsen til årsmøtet, slik at hovedinnholdet kan beskrives i møteinnkallelsen.

4. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10-del av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel

5. OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameier har rett til å møte ved fullmektig, som må stille med skriftlig, datert fullmakt. Fullmakten gjelder kun for det aktuelle sameiermøtet med mindre noe annet fremgår.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
3. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.
4. Foreta valg av styre og revisor

6. VALG

Valg av styre og revisor foregår ved simpelt flertall. Endring av vedtekter og likeledes vedtak som vil påføre den enkelte sameier ekstrautgifter på over kr. 5.000,-, krever 2/3, to tredjedels flertall, jfr. paragraf 21 i Lov om eierseksjoner.

7. STYRET

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne og består av 3 medlemmer og ett varamedlem. Ett av styrets medlemmer skal være leder og velges særskilt av det samlede sameiermøte. Funksjonstiden for styret, med varamann er 2 år, således at halve styret inkludert varamann er på valg hvert år. Første periode sitter et styremedlem og varamann ett år. Gjenvalg er tillatt.

8. INNKALLELSE TIL STYREMØTER.

Det innkalles til styremøter etter behov når minst 2 styremedlemmer krever det. Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Referat fra styremøtene kan sendes ut til sameierne etter behov.

9. STYRETS KOMPETANSE

Styret star for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Det hører inn under styrets oppgaver å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når minst to av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av minst 2 medlemmer i fellesskap. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

10. SAMEIERNES DISPOSISJONSRETT

Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin sameierandel ved gave, salg*, pantsettelse, lån eller bortleie. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett, dog må overdragelser og bortleie meldes til styret på forhand.

- **Unntak**: Enheter skal ikke selges til "juridiske personer" som firmaer og/eller kommune, med unntak som fremkommer av Eierseksjonslovens paragraf 22, 4 ledd

11. FELLESUTGIFTER OG VEDLIKEHOLD

Alle fellesutgifter til drift og vedlikehold fordeles etter sameierbrøkene.
Kostnader for oppussing av fellesarealer - utover det som dekkes av Sameiet, fordeles likt mellom enhetene.

12. SAMEIERNES ANSVAR

Medlemmene må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av leilighetene med ytre rom.

- **Skader dekket av Forsikring**
  Ved skader/feil i leiligheter som dekkes av Sameiets boligforsikring, står eier ansvarlig for å dekke egenandel.

13. SAMEIETS PANTERETT

Sameiet forbeholdes panterett for kr. 20.000,- i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter verditakst avholdt etter forsikringsrådets regler og er uten opptrinnsrett.

14. MISLIGHOLD

Ved eventuelt mislighold er styret berettiget til å beslutte tvangsinndrivelse hvis dette er nødvendig for å få dekket sameiets tilgodehavende hos den enkelte sameier. Tvistmål i sameierforhold mellom sameiere hører under husleieretten
Hvis tvil vedrørende disse vedtekter skulle oppstå, retter en seg etter Lov av 23. mai 1997 nr 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Sameiet Jernbaneveien 1, 25.06.2024

Årsmøteprotokoll sameiermøte 2024, Sameiet Jernbaneveien 1

Den 25 Juni 2024 ble det avholdt generalforsamling i sameiet Jernbanveien 1.
Tidspunkt: kl. 18.00
Møtested: Tredje etasje i Jernbaneveien1, 1369 Stabekk
Antall deltagere på møtet: 9

Til behandling forelå følgende saker:

1. **Åpning av møte ved styreleder Eivind Ekren Wenner, og opptak av fortegnelse over møtende/deltakende sameiere.**

   Generalforsamlingen ble åpnet av styrets leder. Innkalling til generalforsamling ble godkjent av en samlet generalforsamling og generalforsamlingen ble dermed erklært for lovlig satt.

Tilstede var følgende seksjonseiere:
- Styreleder Eivind Ekren Wenner, H0203
- Styremedlem Preben Ringerike, H0305
- Hans Solberg, H0103
- Thomas Jenssen + 1, H0206
- Lars Petter Torgersen, H0104
- William Foss, på vegne av Lars Arne Kapstø Foss, H0306
- Håkon Hox Bastiansen, H0107
- Carl Jørgen Greidung, H0302

2. **Valg av møteleder og protokollunderskrivere (minst en person i tillegg til møteleder).**
   Eivind Ekren Wenner ble valgt som møteleder og Preben Ringerike ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

3. **Godkjenning av innkalling og dagsorden.**
   Dagsorden ble godkjent av deltagerne å møtet.

4. **Godkjenning av årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning for 2024.**
   Årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning ble godkjent av deltagerne på møtet.

5. **Budsjett for 2024.**
   Budsjettet ble gjennomgått og redgjort for av styrets leder og derettet godkjent av deltagerne på møtet.

   Budsjettet tilsvarer en forventet kostnadsøkning på 5% i tråd med den generelle inflasjonen i samfunnet. Det ble informert om at styret har bestemt en økning i felleskostnader tilsvarende økning i budsjett og i tråd med innflasjonenpå 5%.

   Økningen gjelder fra 1. Januar 2024 og vil etter faktureres sammen med fakturaen for fjerde kvartal i nytt regnskapsystem.

6. **Fastsetting av godtgjørelse til styrets medlemmer.**
   Godtgjørelsen til styret ble fastslått uendrett til kroner 35.000 per år for styrets leder, kroner 15.000 for styrets nestleder og kroner 5.000 for øvrige aktive styremedlemmer.

7. Styrevalg:

a. Styrets Leder Eivind Ekren Wenner var på valg. Dessverre var det ingen av de oppmøtte som ønsket å ta over denne rollen.
    a. Forslag fra styrets leder var at dagens nestleder tar over denne rollen. Da nestleder ikke var tilstede på møte ble det bestemt at styrets leder tar kontakt med Elias Bjørnstad for avklaring om dette kan være aktuelt for han.
    b. Styrets leder, Eivind Ekren Wenner, tok kontakt med nestleder, Elias Bjørnstad, tirsdag 2. juli 2024. Forslaget ble fremlagt av styrets leder. Det ble da enighet mellom leder og nestleder at Elias trer inn i rollen som styrets leder fra og med 1. Oktober 2024. Elias blir sittende som nestleder og Eivind som leder frem til denne datoen. fortsetter i denne rollen i styreåret 2023/2024.

b. Rollen, Styrets Nestleder, som i dag er besatt av Elias Bjørnstad Vågan er besatt frem til 1. oktober 2024. Styret vil lete etter ny nestleder frem til denne datoen. Hvis noen kunne tenke seg denne rollen, ta kontakt med styret.

c. Rollen aktivt styremedlem er i dag besatt av Preben Ringerike. Denne rollen tas over av Hans Solberg for styreåret 2024/2025.

8. Bytte av regnskapsystem og regnsksfører.

Styre har besluttet å bytte fra dagens regnskapsfører ECIT Råd og Regnskap og tilhørende regnskapssystem Tripeltex til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

OBOS tilbyr en samlett regnskaps- og driftspakke som potensielt vil kunne spare sameiet for opptill kroner 25.000 per regnskapsår. Samtidig er dette en mer helhetlig løsning som vil forenkle styrearbeidet, oppfølging av beboerne og eierne, utlegg fra styret, legge til rette for digitale årsmøter og HMS. Dette legger grunnlaget for at Sameiet Jernbaneveien 1 kan ha internt styret med styreleder og nesteleder + styremedlemmer i de neste 10 årene.

Liten introduksjon til det nye systemet kan sees ved bruk av følgende lenker:

- Styrerommet: Se her
- Beboerportalen Vibbo: Se her
- Utlegg : Se her
- Enkel innbetalingsløsning Via.OBOS: Se her
- Digitale Årsmøter: Se her
- HMS-Modul

Styret vil komme tilbake med mer informasjon når det nærmer seg Go-Live.

**OBOS foretningsførsel må ikke forveksles med OBOS boligbyggerlag. Selskapene har samme eiere og de er endel av samme selskap, men det ene selskapet tilbyr foretningsførsel, mens det andre er boligbyggerlag.*
Jernbaneveien 1 sin eierform forblir helt lik den er i dag. ***OBOS vil kunn fungere som foretningsfører og Sameiet Jernbaneveien 1 vil IKKE bli en del av boligbyggerlaget.'***

Styret presenterte plan for implementering og forventet oppstart 1. okotber 2024.

9. Pågående skadesak i leilighet H0102

Det er kommet krav om erstatning fra seksjon H0x102 etter vannskade og råte. Skade dekkes ikke av forsikring og kravets størrelse er uviss på dette tidspunkt. Sameie som helhet vil være ansvarlig ved en eventuell utbetaling. Styret forventer en innbetaling fra hver seksjon når kravets størrelse er avgjort, men at beløpet vil forbli moderat for den enkelte seksjonseier.

Styret informerte om saken.

10. Videreføring av utbygningskomitee:

Det forslås at utbygningskomiteen fortsetter sitt arbeid.
Utbygningskomiteen har følgende oppgaver:

- Kommunikasjon med Profier, utvikler av J11)
- Kartlegge mulig utbygningspotensiale for J1 med Bærum kommune(BK) ift reguleringsplanen for Stabekk.
- Nabotomt Kiwiparkering, fortsette samtale med grunneier om mulig samarbeid for et felles prosjekt.
- Budsjett.
- Risikovurdering.

Enighet om at kommitee videreføres.

Videreføring av utbygningkomitee ble godkjent av deltagerne å møtet.

11. Sortering av Søppel.

Det blw presisert at vi må fortsette å legge søppel i riktig konteiner og at hver eierseksjon må påse at dette blir gjort riktig. Hvis en har leietagere er det fint om eier nevne dette en gang i blandt til leietager.

12. Behandling av evt innkomne saker. Saker sendes til sameiets mailadresse innen mandag 10. Juni 2024.

Ingen inkomne saker ble sendt innenfor fristen 10. Juni 2024.

- Det ble sendt inn forslag etter fristen om det var mulig å montere felles el-bil ladere på felles parkering ute. Styret kommenterte at de takker for forslaget, men at det ikke er aktuelt å starte et slikt prosjekt før bytte av regnskapsystem og regnsksfører er gjennomført da dette krever mye resurser. Saken anbefales tatt opp på neste generalforsamling.

- Det ble stilt et åpent spørsmål fra flere eiere angående viftesystem i bygget. Dette ble redgjort for av styrets leder og styremedlem.
    - Kortversjonen er at hver seksjonseier selv er ansvarlig for sitt ventilasjonsagregat.
        - Det betyr at en har ansvar for vedlikehold og utskiftning.
        - Leiligheter i første og andre etasje ar avtrekk ned i kjeller. Dette betyr at hvis viften/agregatet ikke er i drift vil all ventilasjon i seksjonen opphøre. Påse derfor at viften er i kontinuerlig drift hele døgnet.
        - Ny beboerportal (Oktober 2024) vil få sin egen dedikerte informasjonsside for dette emnet. Her vil tyret gi grundigere informasjon om hvordan viftene fungerer, vedlikehold, anbefalte tiltak og lignende.

---O---

Med vennlig hilsen
styret i Sameiet Jernbaneveien 1

Eivind Ekren Wenner
Styreleder

Eivind Wenner 10-Jul-2024
Eivind Ekren Wenner

Preben Ringerike 10-jul-2024
Preben Ringerike

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7227
SAMEIET JERNBANEVEIEN 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET JERNBANEVEIEN 1

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

Dato for årsmøtet:
20. mai 2025 kl. 18:00, 3. etasje i oppgangen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Status for utbyggingskomiteen
9. Elbilladere i garasjen
10. El-bil lader
11. Utlyse priser på å få skiftet verandadører

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET JERNBANEVEIEN 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Elias B. Vågan er valgt til møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. Stemming foregår med håndsopprekning.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse oppmøte og utdelte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Elias B. Vågan foreslått. Som protokollvitner ble Carl Mathias Carlsson.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 55.000kr. Dette er altså uendret fra tidligere år med følgende sats:

- Styreleder: 35.000kr
- Nestleder: 15.000kr
- Medlem: 5000kr

Styrets innstilling

Styrets honorar er satt til 55.000kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 55.000kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Ordinært styremedlem, vil få enkle oppgaver som å godkjenne fakturaer i Styrerommet (Vibbo for styremedlemmer), delta i styremøter og belønnes (uendret fra tidligere sats) 5000kr i året. Vervet gjelder i 2 år.

Innstilling

Da styret i dag består av tre personer hvor kun to bor i blokka ønsker styret ett nytt ordinært medlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Status for utbyggingskomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utbyggingskomiteen er som avgjort tidligere generalforsamling bestående av Hans I. Solberg, og har som ansvar å føre dialog med eventuelle utbyggere i området vedr. potensielle forslag til salg av eiendomen da beboerne har vist interesser for dette. Som også nevnt tidligere vil et eventuelt salg kreve 100% enighet med seksjonseiere og komiteen kompenseres for arbeidet kun dersom dette går gjennom.

Komiteeen er fortsatt i kontakt med utbygger Fredensborg og har god dialog, men her oppleves det som at situasjonen står stille, og at det kommer til å gjøre det en stund til.

Styrets innstilling

Utbyggingskomiteen fortsetter som vanlig

Forslag til vedtak

Utbyggingskomiteen fortsetter som vanlig

Sak 9

Elbilladere i garasjen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Noen beboere ønsker elbilladere i garasjen og ute på parkeringsplassen. Tilbud har blitt mottatt tidligere på ca 100.000kr for å tilrettelegge i garasjen, slik at hver enkelt plass kan kjøpe sin egen lader deretter fra leverandør (ca kr.5.000 - 20.000 avhengig av modell).

En opplysning til vurdering er at vi i dag sitter uten gjeld og således har lave felleskostnader. Dette kan endre seg dersom flere større kostnader påfaller sameiet i fremtiden, samt at gjeld blir mer sannsynlig.

En kan også vurdere elbilladere som en investering som drar opp verdien på seksjoner, særlig de med parkering i kjelleren.

Styrets innstilling

Dersom minst 50% av møtets stemmeberettige deltakere ønsker, skal vi utlyse tilbud på opplegg til ladere i garasjen.

Forslag til vedtak 1

Sameiet utlyser tilbud på anlegg for elbilladere i garasjen og fire plasser ute til et samlet budsjett på 180.000kr.

Forslag til vedtak 2

Sameiet utlyser ikke tilbud på elbilladere.

Sak 10

El-bil lader

Forslag fremmet av:

Preben Stoltenberg Ringerike

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mulighet for å sette opp lader til el-bil på egen parkeringsplass

Styrets innstilling

Styret foreslår i å utslyse tilbud på fire ladere til utendørsparkeringen nærmest bygget.

Forslag til vedtak

NA

Sak 11

Utlyse priser på å få skiftet verandadører

Forslag fremmet av:

Arne Thoen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sjekke tilstand på verandadører i 3 etg. og spesielt de som er vendt mot Jernbaneveien 11 (barnehagen).

Dører begynner å bli i dårlige forfatning etter 27 år og både sol og mer værutsatt i 3 etg. da ingen skjerming ovenfra som i 1 og 2 etg.

Forslag om at de hentes inn priser på å få skiftet verandadør, og få det gjennomført i løpet av 2025 før vinter.

Forslag til vedtak

Styret utlyser tilbud på verandadører til beboere.

Styrets årsrapport

Styrets medlemmer

Elias B. Vågan, Carl Mathias Karlsson og Hans I. Solberg har fortsatt ett år igjen av sine verv. Disse adresseres altså ikke i år, men ved generalforsamlingen i 2026.

Vi ønsker ett nytt ordinært styremedlem ettersom Hans ikke bor her i dag, og vi kunne hatt godt av en engasjert person til.

Pågående saker

- Utskiftning av motorisert garasjeport utarbeides. Vi estimerer en kostnad på ca 50.000kr. Motivasjonen er at porten oppleves som tilstandsmessig svak, og en potensiell svikt kan skape store problemer for beboere. Samt at enkelte beboere mangler trådløs portåpner hvilket har vist seg vanskelig å bestille da de er nokså utdatert.
- Utskiftning av utelys på parkeringsplassen og utenfor hovedinngangen til bygget. Motivasjonen er generelt dårlig tilstand. Ett av to lykter til parkeringsplassen er i ustand, og kan ikke repareres uten å skifte hele. Vi er derfor innstilt på å bytte begge disse. Lysene ved hovedinngangen skal repareres.
- Utbyggingskomiteen har fortsatt kontakt med utbyggere Fredensborg, men ingen nyheter som beboere eller eiere behøver å ta stilling til i denne omgang.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25
Selskapsnummer: 7227 **Selskapsnavn:** SAMEIET JERNBANEVEIEN 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7227
SAMEIET JERNBANEVEIEN 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET JERNBANEVEIEN 1

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

Dato for årsmøtet:

18. november 2025 kl. 18:00, Jernbaneveien 1, tredje-etasje i gangen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Melding fra sittende styreleder

Er du, eller kjenner du noen, som er interessert? Vennligst gi en kort beskjed til Elias på Vibbo eller tlf. 93678607. Ta også kontakt dersom du har spørsmål om vervene.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av de stemmeberettigede
5. Valg av tillitsvalgte
6. Opplysningssak: Asker og Bærum Vaktmesterkompanis oppgaver

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET JERNBANEVEIEN 1

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne måten det ekstraordinære årsmøtet er innkalt på, altså digitalt på epost, telefon og i Vibbo/Styrerommet.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Elias Bjørnstad Vågan er valgt til møteleder.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Elias Bjørnstad Vågan foreslått. Som protokollvitne ble Carl Mathias Karlsson foreslått.

Sak 4

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste av møteleder, eventuelt med fullmakter. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Oppmøte og eventuelle fullmakter fra seksjonseiere godkjennes som bevis for at vedkommende er til stede og kan avgi stemme.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Ordinært styremedlem:
Honorar: 5.000 NOK/år
Innebærer enkle oppgaver som å delta i styremøter, se over og godkjenne faktura i styrerommet.no. Evt. videreformidle kontakt med service-partnere dersom vi f.eks. blir kontaktet eller har pågående oppdrag delegert fra et styremøte.

Styreleder:
Honorar: 35.000 NOK/år
Innebærer i hovedsak følgende ansvarsområdet:
- følge opp pågående saker i styret, sette dem inn i møteagenda og sende ut disse til styret (alt håndtert i styrerommet.no).
- videreformidle info om sameiet til eiendomsmeglere i tilfelle man blir kontaktet, typisk vedr. salg.
- følge opp kontakt fra beboere i Vibbo eller over telefon/epost.
- legge ut oppslag i Vibbo, f.eks. ved dugnad.
- invitere beboere til Vibbo i tilfelle de melder endringer i leieforhold o.l.
- hovedkontaktperson ut mot våre servicepartnere, som forsikring, vaktmester og kommunen dersom det skulle skje noe.
- kalle inn til årsmøte og herunder forespørre regnskap og eventuelle forslag til endringer i fellesutgifter via vårt dedikerte hjelpesenter. Sistnevnte bistår også med regnskapsfører som avleverer relevant rapport til slikt.
- se over og godkjenne faktura i styrerommet.

Roller og kandidater

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

- (mangler) -

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

- -

Sak 6

Opplysningssak: Asker og Bærum Vaktmesterkompanis oppgaver

Forslag fremmet av:
Arne Syver Thoen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beboer etterlyser detaljert info på hva vårt kundeforhold med Asker og Bærum Vaktmesterkompani innebærer av tjenester og pris.

Styrets innstilling

- Gården besøkes hver uke.

- Trappevask og støvsuging følger sommer/vinterintervaller.

- Lyset i alle fellesrom samt utelyset kontrolleres ved hvert besøk.

- Vaktmester sørger for orden ved søppelboden samt at rusk og rask blir fjernet ved blokken.

- Plassen foran blokken blir rengjort hver vår.

- Plenklipping ca hver 14 dag.

- Inngangsmatter blir skiftet 1 gang mnd sommerhalvåret og hver 14 dag vinterhalvåret.

- Vindusvask i trappehuset 2 ganger årlig.

- Tørking av garasjen 1 gang årlig.

- Måking og strøing foran inngangspartiet samt ved søppelboden.

- Boning av trapper o g etasjene med vinyl 1 gang årlig.
PRIS: 11 206/mnd + eventuelle ekstra tjenester

Forslag til vedtak

Opplysningene er forstått

Styrets årsrapport

Sittende styreleder Elias Vågan har flyttet, og styret ser det dermed fornuftig å velge en ny styrelder. Vi ønsker også ett nytt ordinært medlem slik at styret blir bestående av totalt tre personer som bor i sameiet.

Til opplysning har disse vervene gått på rundgang i sameiet tidligere og det er allerede en del personer her i dag som har sittet i styret tidligere. Dette utgjør ingen begrensning for hvorvidt en kan melde seg. Arbeidsmengden er dessuten drastisk redusert fra tidligere ettersom våre digitale system forenkler vanlige oppgaver som møter, fakturagodkjenning, osv.

Er du, eller kjenner du noen, som er interessert? Vennligst gi en kort beskjed til Elias på Vibbo eller tlf. 93678607. Ta også kontakt dersom du har spørsmål om vervene.

Dersom ingen melder seg vil vi bli nødt til å finne en ekstern styreleder. Dette er svært lite gunstig for vårt sameies økonomiske stilling. Styret anbefaler derfor på det sterkeste av alle eiere gjør en vurdering hvorvidt de har overskudd til å melde seg.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 18.11.25
Selskapsnummer: 7227 **Selskapsnavn:** SAMEIET JERNBANEVEIEN 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET JERNBANEVEIEN 1

Organisasjonsnummer: 914454174
Møtet ble avholdt 18. november kl. 18:00, Jernbaneveien 1, tredje-etasje i gangen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne måten det ekstraordinære årsmøtet er innkalt på, altså digitalt på epost, telefon og i Vibbo/Styrerommet.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Elias Bjørnstad Vågan er valgt til møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Elias Bjørnstad Vågan foreslått. Som protokollvitne ble Carl Mathias Karlsson foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste av møteleder, eventuelt med fullmakter. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Oppmøte og eventuelle fullmakter fra seksjonseiere godkjennes som bevis for at vedkommende er til stede og kan avgi stemme.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Valg av tillitsvalgte

Ordinært styremedlem:
Honorar: 5.000 NOK/år
Innebærer enkle oppgaver som å delta i styremøter, se over og godkjenne faktura i styrerommet.no. Evt. videreformidle kontakt med service-partnere dersom vi f.eks. blir kontaktet eller har pågående oppdrag delegert fra et styremøte.

Styreleder:
Honorar: 35.000 NOK/år
Innebærer i hovedsak følgende ansvarsområdet:
- følge opp pågående saker i styret, sette dem inn i møteagenda og sende ut disse til styret (alt håndtert i styrerommet.no).
- videreformidle info om sameiet til eiendomsmeglere i tilfelle man blir kontaktet, typisk vedr. salg.
- følge opp kontakt fra beboere i Vibbo eller over telefon/epost.
- legge ut oppslag i Vibbo, f.eks. ved dugnad.
- invitere beboere til Vibbo i tilfelle de melder endringer i leieforhold o.l.
- hovedkontaktperson ut mot våre servicepartnere, som forsikring, vaktmester og kommunen dersom det skulle skje noe.
- kalle inn til årsmøte og herunder forespørre regnskap og eventuelle forslag til endringer i fellesutgifter via vårt dedikerte hjelpesenter. Sistnevnte bistår også med regnskapsfører som avleverer relevant rapport til slikt.
- se over og godkjenne faktura i styrerommet.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Mikkel Lundli

Følgende stilte til valg:
Mikkel Lundli

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mette Hanssen

Følgende stilte til valg:
Mette Hanssen

6. Opplysningssak: Asker og Bærum Vaktmesterkompanis oppgaver

Fremmet av: Arne Syver Thoen

Beboer etterlyser detaljert info på hva vårt kundeforhold med Asker og Bærum Vaktmesterkompani innebærer av tjenester og pris.

Styrets innstilling
- Gården besøkes hver uke.

- Trappevask og støvsuging følger sommer/vinterintervaller.

- Lyset i alle fellesrom samt utelyset kontrolleres ved hvert besøk.

- Vaktmester sørger for orden ved søppelboden samt at rusk og rask blir fjernet ved blokken.

- Plassen foran blokken blir rengjort hver vår.

- Plenklipping ca hver 14 dag.

- Inngangsmatter blir skiftet 1 gang mnd sommerhalvåret og hver 14 dag vinterhalvåret.

- Vindusvask i trappehuset 2 ganger årlig.

- Tørking av garasjen 1 gang årlig.

- Måking og strøing foran inngangspartiet samt ved søppelboden.

- Boning av trapper o g etasjene med vinyl 1 gang årlig.
PRIS: 11 206/mnd + eventuelle ekstra tjenester

Forslag til vedtak:
Opplysningene er forstått

✓ **Vedtatt.**

enova

Energiattest



Adresse	
Jernbaneveien 1, 1369 STABEKK	
Dato for energimerking **25.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274749**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6692435**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **136**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **1988**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **47,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **47,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk 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
192,55 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
191,35 kWh/m²	**8 994 kWh**



Jernbaneveien 1, 1369 STABEKK

Detaljering

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

Jernbaneveien 1, 1369 STABEKK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

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.

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.

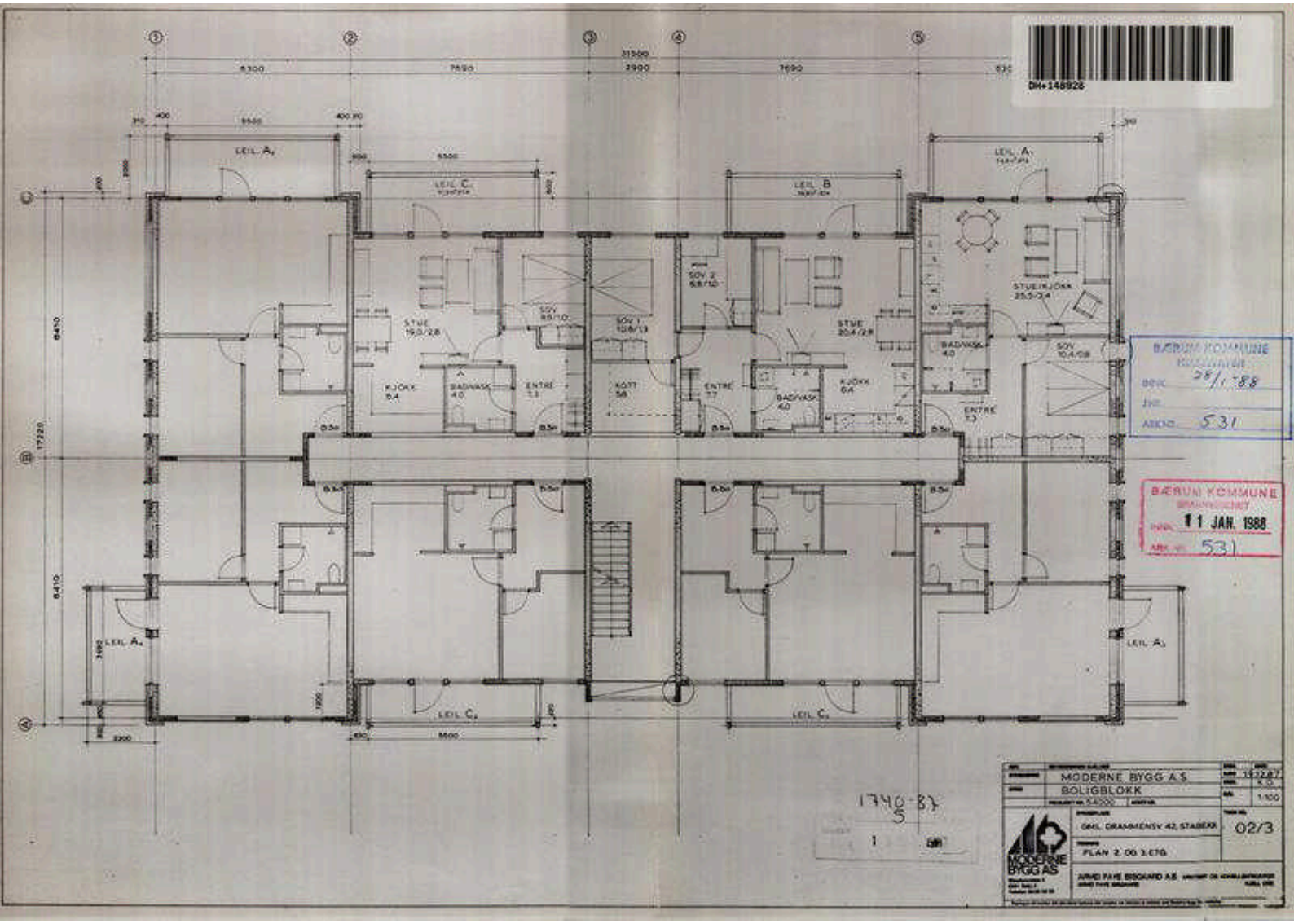
https://www.enova.no/energimerking

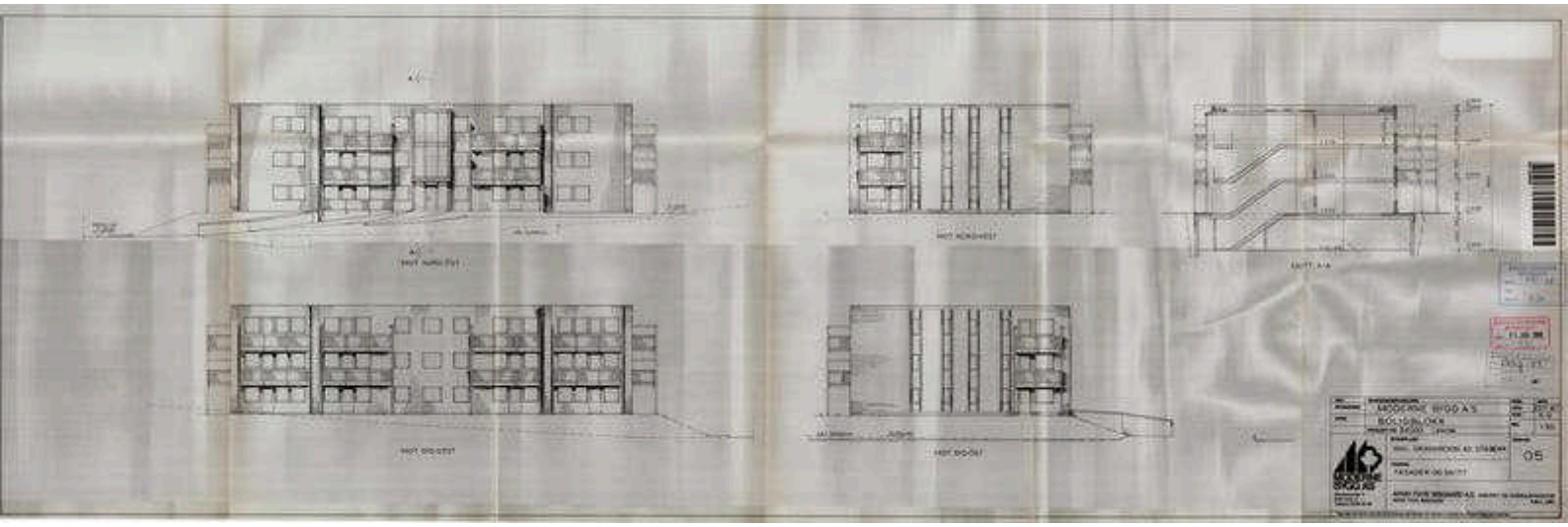
Spørsmål om energiattesten

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


31500
8300
7690
2900
7690
LEIL. A1
LEIL. C1
LEIL. B
LEIL. A1
STUE 19.0/28
SOV 8.8/10
SOV 1 10.8/13
SOV 2 8.8/10
STUE 20.4/28
STUE/KJØKK 25.5-34
KJØKK 5.4
BADIVASK 4.0
ENTRE 5.3
KOTT 3.8
ENTRE 5.7
KJØKK 6.4
BADIVASK 4.0
BADIVASK 4.0
SOV 10.4/08
ENTRE 5.3
LEIL. A1
LEIL. C1
LEIL. C1
LEIL. A1
8410
17220
8410
BÆRUM KOMMUNE
25/1-88
5.31
BÆRUM KOMMUNE
11 JAN. 1988
531
1740-83
5
1
MODERNE BYGG A.S
BOLIGBLOKK
GML. DRAMMENSV. 42, STABEKK
02/3
PLAN 2. OG 3. ETG.
MODERNE BYGG AS


MODERNE BYGG AS
BOLIGBLOKK
05

KOMMUNALAVDELINGEN FOR
PLAN OG UTBYGGING

Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 474050

21010800088KO059344

FA

MODERNE BYGG A/S,
BLINDERNVN. 5

0361 OSLO 3

ERIKSEN, PETTER
MODERNE BYGG A/S
BLINDERNVN. 5
0361 OSLO 3

,

FERDIGATTEST

Jnr. 87-1740

Adresse: GML. DRAMMENSVEI 42

Gnr: 14 Bnr: 136 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 13.12.88

Arbeidets art: NYBYGG BOLIGBLOKK

Byggherre: MODERNE BYGG A/S,

Anmelder: FAYE BISGAARD A/S, ARVID

Ansvarshavende: ERIKSEN, PETTER

Ansvarshavende: ,

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

Sandvika, 4/1-1989
For bygningssjefen

Ola Leikaas
Ola Leikaas

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.

12024

KOMMUNALAVDELINGEN FOR
PLAN OG UTBYGGING

Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 474050

21010800088KO059340

MODERNE BYGG A/S,
BLINDERNVN. 5

0361 OSLO 3

ERIKSEN, PETTER
MODERNE BYGG A/S
BLINDERNVN. 5
0361 OSLO 3

Jnr.
87-1740 OL/ÅH
BILAG 40

Dato
14/12-1988

NYBYGG BOLIGBLOKK PÅ GNR. 14 BNR. 136
BYGGEPLASSADRESSE: GML. DRAMMENSVEI 42
BYGGHERRE: MODERNE BYGG A/S,

Vi viser til brev av 22.11.88 fra Petter Eriksen med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 13.12.88 var det følgende å bemerke:

Brannvesenets uttalelse vedrørende rømningsvei i garasje vil bli oversendt når den foreligger.

Selvskyldnerkausjonserklæring nr. 94.10571.5 pålydende kr. 360.000,- vil bli frigitt når utbyggingsetaten har godkjent opparbeidelsen av atkomstvei fra Gml. Drammenvei til og langs felt H. Kopi av brev av 16.3.88 fra utbyggingsetaten vedlegges.

Veivesenets uttalelse i brev av 14.1.88 vedlegges.

Bygningsvesenet meddeles herved midlertidig brukstillatelse.

For bygningssjefen
Ola Leikaas

//

Ola Leikaas

12024

Jernbaneveien 1

Nabolaget Stabekk - vurdert av 95 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Lysaker skole (1-7 kl.) 218 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Stabekk skole (1-7 kl.) 500 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl.) 144 elever, 11 klasser	23 min 1.9 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	8 min 2.9 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Oslo International School 90 elever	7 min 2.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stabekk stasjon Linje 145, 150, 213, 214	2 min 0.2 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	4 min 0.3 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	21 min 1.7 km
Furulund Linje 13	10 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 10.9 km

BARNEHAGER

Aktivitetsbarnehagen (1-5 år) 52 barn	10 min 0.8 km
Skogveien barnehage (1-6 år) 54 barn	13 min 1.1 km
Stabekk barnehage (1-5 år) 44 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stabekk Stasjon	2 min
Kiwi Stabekk	5 min

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

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	19 min
Stabekk Apotek	3 min
Bekkestua Vinmonopol	20 min

SPORT

Tennishall i Stabekk	8 min
Frem idrettsanlegg	10 min
EVO Stabekk	3 min
SATS Bekkestua	19 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

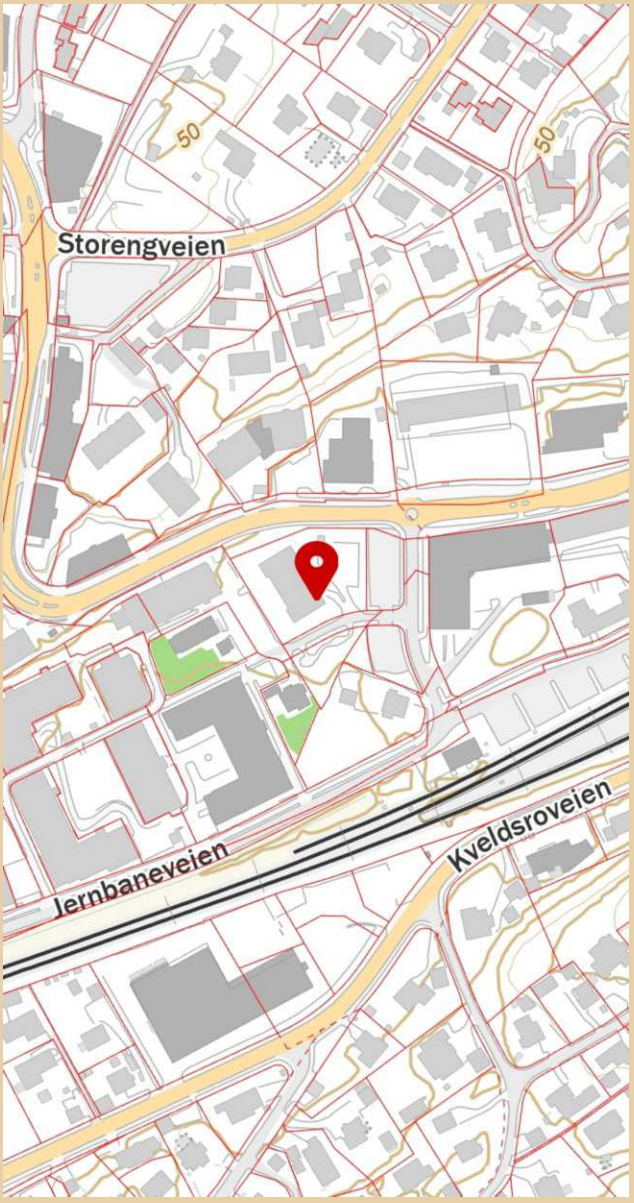
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Moderne Bygg A/S	Blindernvn. 5, 0361 Oslo 3	69 90 00

	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
1. Eiendom	14	136		Bærum

DAGBOKFØRT

	Navn	Fødselsnummer
2. Hjemmels-haver	Moderne Bygg A/S	30.NOV.88 041240

HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

- [x] bruksenhetenes areal
- eller
- [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[x] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsløven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	Boligseksjon	51	21	Boligseksjon	70
2	"	55	22	"	55
3	"	55	23	"	55
4	"	51	24	"	51
5	"	70	25		
6	"	55	26		
7	"	55	27		
8	"	51	28		
9	"	51	29		
10	"	55	30		
11	"	55	31		
12	"	51	32		
13	"	70	33		
14	"	55	34		
15	"	55	35		
16	"	51	36		
17	"	51	37		
18	"	55	38		
19	"	55	39		
20	"	51	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		1.329

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

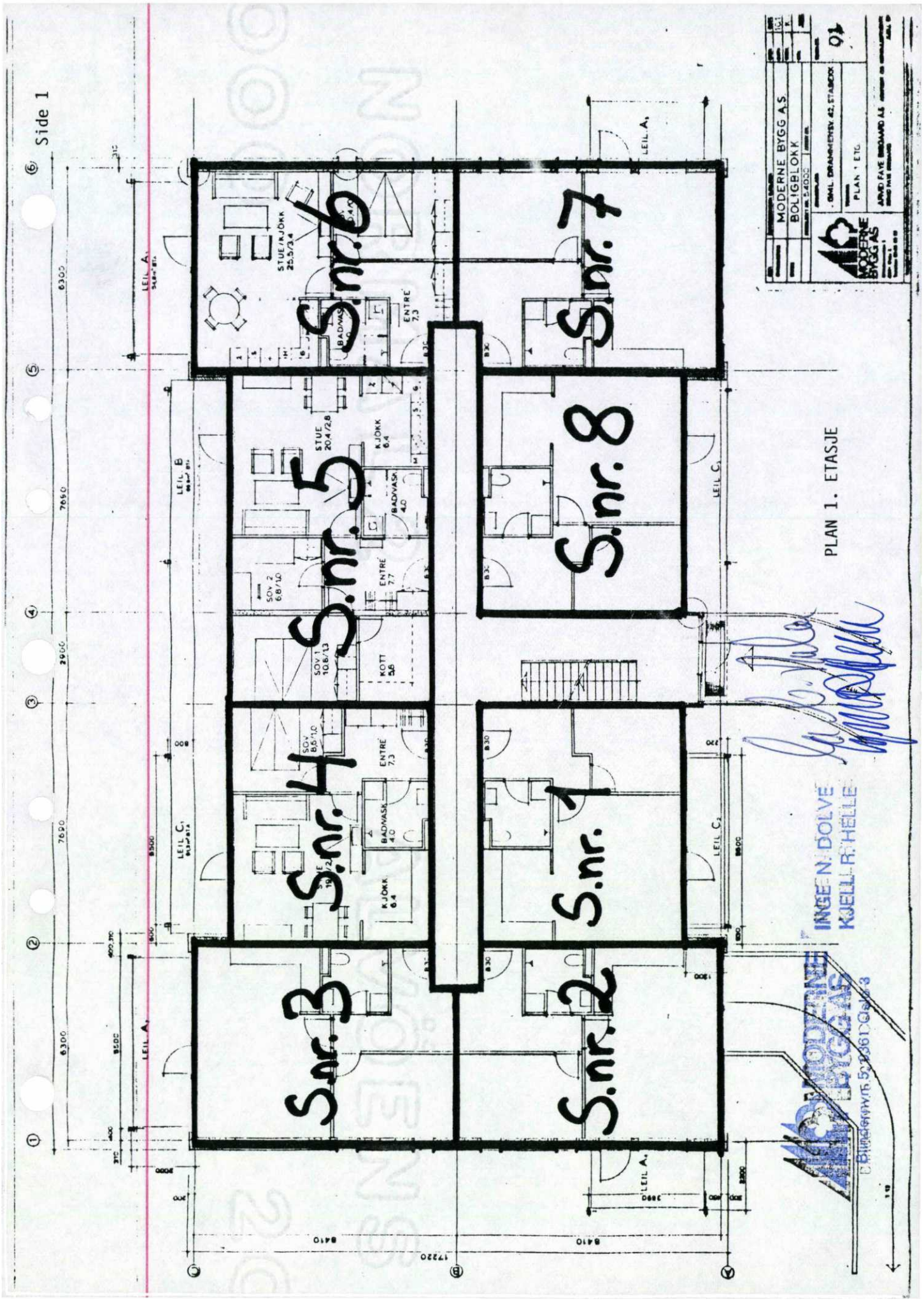
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

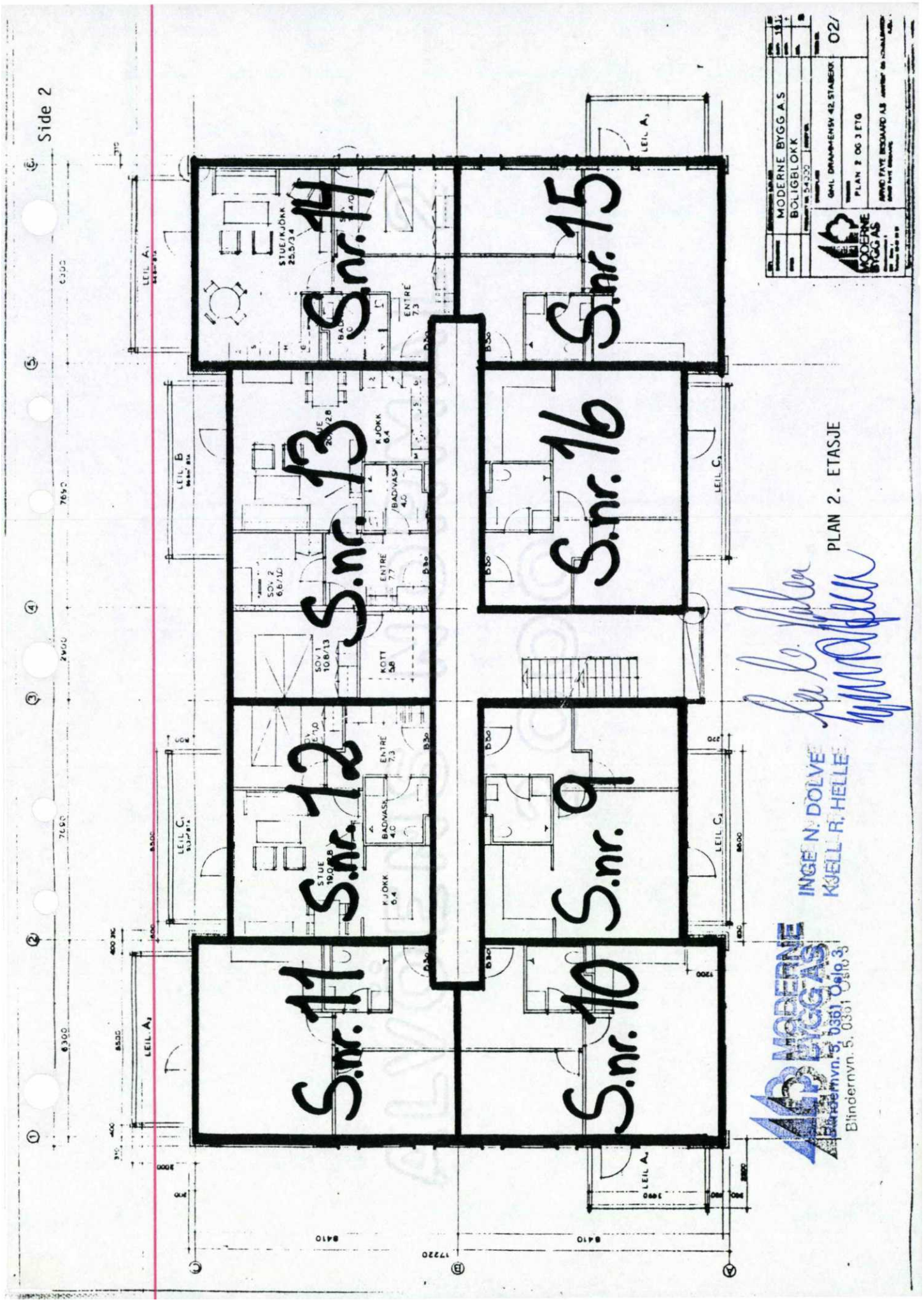
7. Supplerende tekst

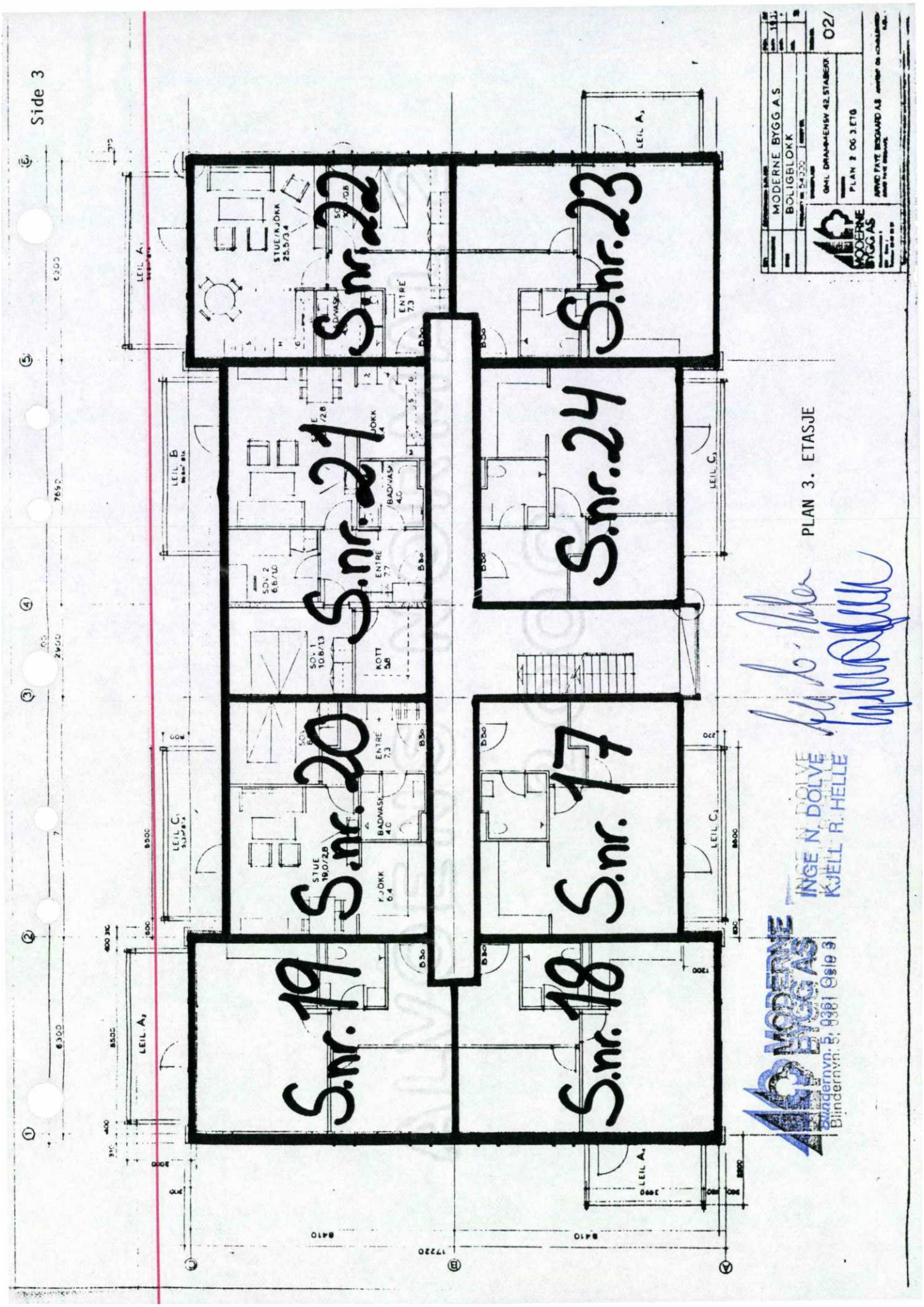
Til sikkerhet for sin del av fellesutgiftene gir hver seksjonseier sameiet panterett i seksjonen med kr 20.000. Panteretten er uten opptrinnsrett etter 90 % av takst basert på forsikringsrådets regler.

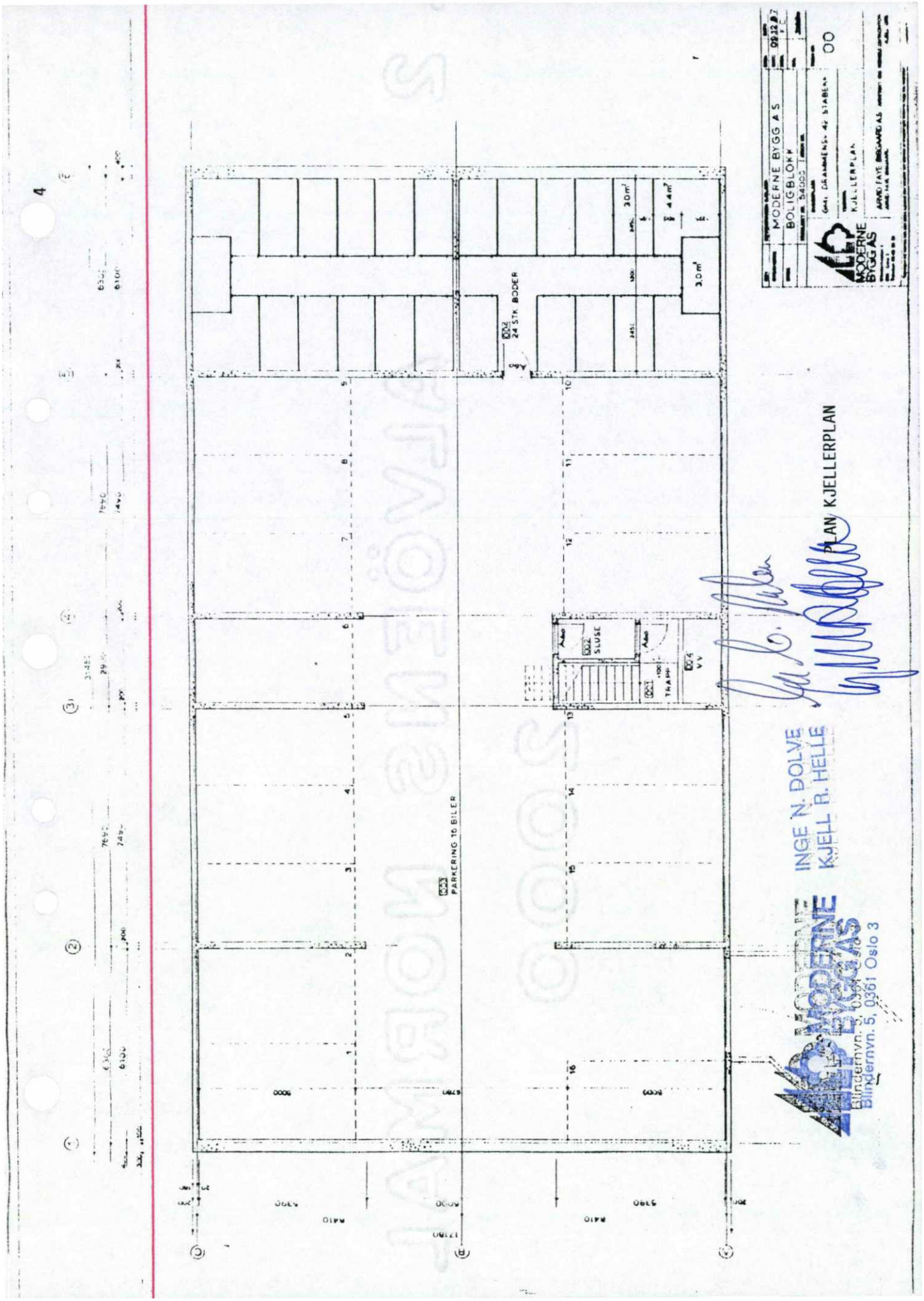
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
14.11. 1988	MODERNE BYGG AS Blindernvn 5 0361 Oslo 3 INGE N. DOLVE KJELL R. HELLE
Sted	
Oslo	MODERNE BYGG A/S

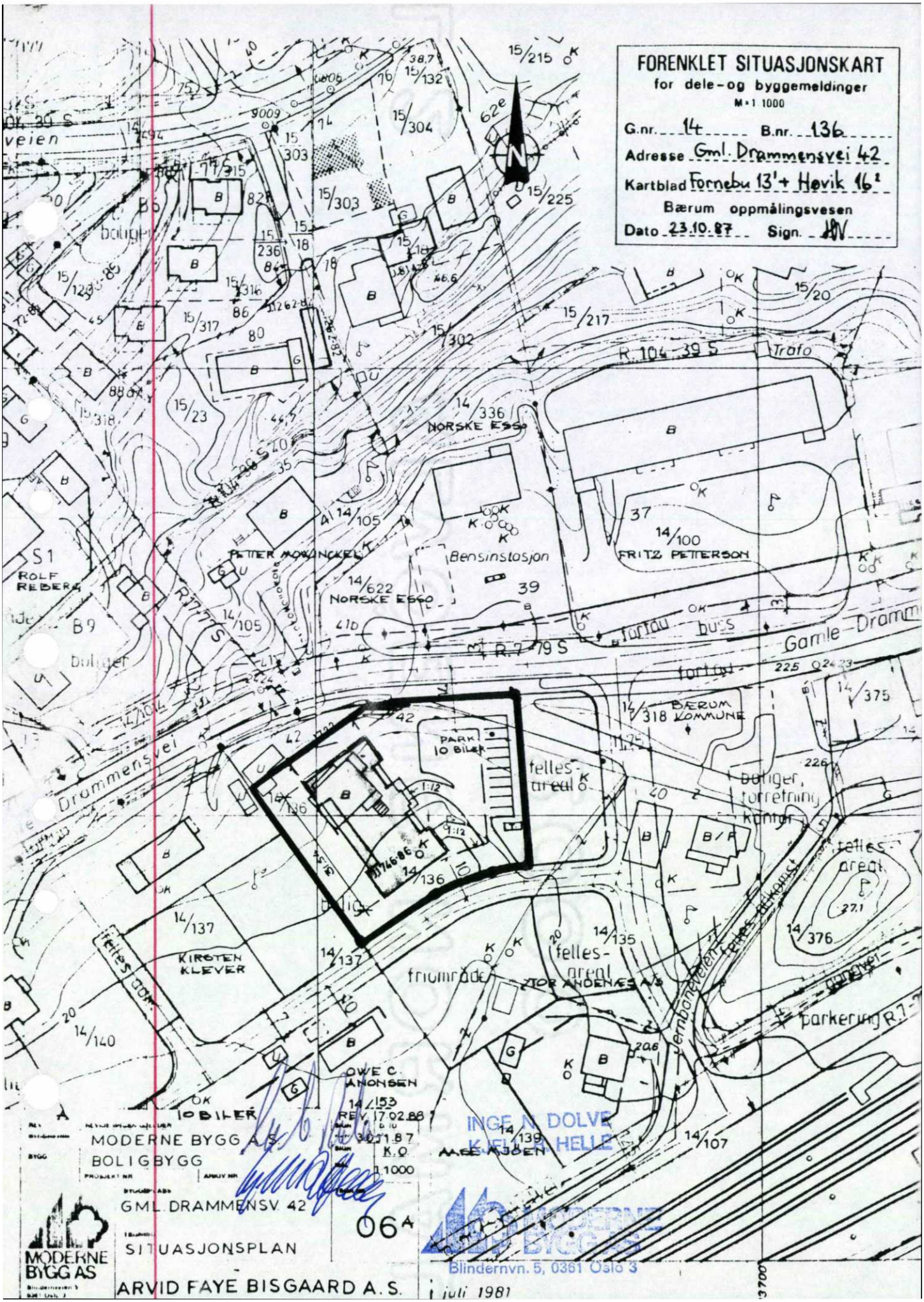
Tinglysingsstempel


Side 1
S.nr. 3
S.nr. 4
S.nr. 5
S.nr. 6
S.nr. 1
S.nr. 2
S.nr. 7
S.nr. 8
PLAN 1. ETASJE
MODERNE BYGG A.S
BOLIGBLOKK
PLAN 1. ETG.
INGEN. DOLVE
KJELL R. HELLE
STUE/KJØKK 25.5/3.4
STUE 20.4/2.8
KJØKK 6.4
BADVASK 4.0
ENTRÉ 7.3
ENTRÉ 7.7
SOV 2 6.8/10
SOV 1 10.6/13
SOV 8.8/10
KOTT 5.6
LEIL A1
LEIL B
LEIL C1
LEIL C2
8410
17220


Side 2
S.nr. 14
S.nr. 15
S.nr. 13
S.nr. 16
S.nr. 12
S.nr. 9
S.nr. 11
S.nr. 10
PLAN 2. ETASJE
MODERNE BYGG A.S
BOLIGBLOKK
PLAN 2 OG 3 ETG
02/
INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE
Blindernvn. 5, 0361 Oslo 3


Side 3
S.nr. 19
S.nr. 20
S.nr. 21
S.nr. 22
S.nr. 17
S.nr. 18
S.nr. 24
S.nr. 23
PLAN 3. ETASJE
MODERNE BYGG A.S
BOLIGBLOKK
PLAN 2 OG 3 ETG
INGE N. DØLVE
KJELL R. HELLE
Blindernvn. 5, 0381 Oslo 3


MODERNE BYGG A.S
BOLIGBLOKK
PLAN KJELLERPLAN
24 STK BODER
SLUSE
VV
TRAPP
PARKERING 16 BILER
INGE N. DOLVE
KJELL R. HELLE
MODERNE BYGG AS
Blindernvn. 5, 0361 Oslo 3


FORENKLET SITUASJONSKART
for dele- og byggemeldinger
M 1:1000
G.nr. 14 B.nr. 136
Adresse Gml. Drammensvei 42
Kartblad Fornebu 13¹ + Høvik 16²
Bærum oppmålingsvesen
Dato 23.10.87 Sign. HN
Drammensveien
Gamle Drammensvei
R 104 39 S
R 71 S
R 79 S
NORSKE ESSO
Bensinstasjon
FRITZ PETTERSEN
PETER MOHNCKE
ROLF REBERG
BÆRUM KOMMUNE
PARK 10 BILER
felles-areal
KIRSTEN KLEVER
OWE C. ANONSEN
INGE N. DOLVE
KJELL HELLE
MOBIL
Trafo
10 BILER
MODERNE BYGG A.S
BOLIGBYGG
GML. DRAMMENSV. 42
06A
SITUASJONSPLAN
ARVID FAYE BISGAARD A.S.
juli 1981
MODERNE BYGG AS
Blindernvn. 5, 0361 Oslo 3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/305400/100
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 13:22

Bilag 22/11-65
B ing V-reg
X, D. 232
1965.

Dbnr. 5400
den 20/9 1967

Erklæring.

Undertegnede, eier av eiendommen gr.nr. 14, br.nr. 136, Gml. Drammensvei 42, Stabekk, gir herved Bærum kommune rett til å grave, legge og ha liggende hovedavlöpsledninger over eiendommen etter nærmere angitt trasé.

Denne rett, som også gjelder plasering av det nödvendige antall inspeksjonskummer, er stedsevarende, og innbefatter uhindret adkomst for tilsyn, vedlikehold og eventuelle reparasjoner av ledningene.

Grunneeieren forplikter seg til ikke å bygge nærmere ledningens senter enn 3.0 m, eller foreta arbeider som kan skade ledningene.

Bærum kommune erstatter alle skader som påföres eiendommen i forbindelse med leggingen av ledningene samt senere eventuelle reparasjonsarbeider.

Blir partene ikke enige om erstatningsbelöpet for skader, fastsettes dette ved voldgiftsskjönn på 3 mann, hvorav partene hver oppnevner én og sorenskriveren den tredje mann.

Dette dokument tinglyses på eiendommen.

Bærum, den 19/11-1965

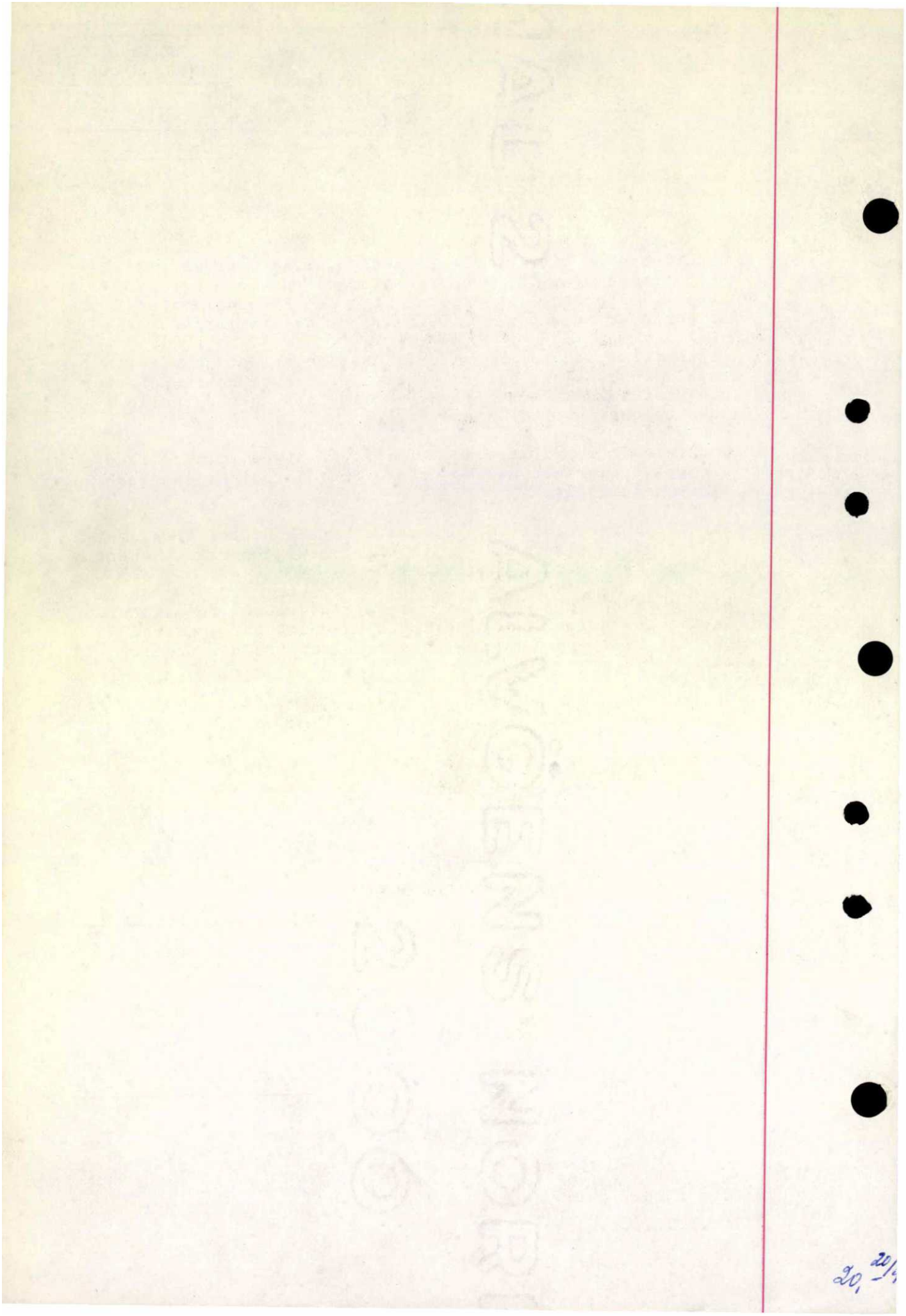
Ada Espeland - Erling Korvald
Reg.t Bendixen - Anders Korvald.

Eier av Gr.nr. 14, br.nr. 136.

Solveig Korvald.

Underskrift av ektefelle hvis felleseie.

Til vitterlighet
1 .....
2 .....
H. Madsbakken



DAGBOKFØRT 1

28 DEC. 88 045856

HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 14, bnr. 136 i Bærum, tillater med dette Bærum energiverk, eller dets rettsgyldige etterfølgere, å ha stående en transformatorkiosk på ovennevnte eiendom, som vist på vedlagte tegning nr. 4-2206-30, samt nødvendig adkomst for tilsyn og reparasjon.

Jordkabler fra transformatorkiosken må kunne legges etter behov.

Massen over jordkablene må ikke overbygges eller fjernes.

Denne erklæring kan tinglyses og er bindende for senere eiere av eiendommene.

Oslo den 30.05.88

Personnr.....

MODERNE BYGG A/S

Sign. Inge N. Dolve

Kjell R. Helle

Utskriftsdato: 09.03.2026

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.**	136	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	17
Adresse	Jernbaneveien 1, 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	68 409,84 kr
Renovasjon	116 290,56 kr
Vann	58 466,64 kr
Sum	**243 167,04 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag akonto vann 2025	15%	-936.5 m3	27.84	1/1	0 %	-26 073,57 kr	-26 073,58 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-936.5 m3	32.44	1/1	0 %	-30 381,47 kr	-30 381,46 kr
Forbruk vann 2025	15%	936.5 m3	27.84	1/1	0 %	26 073,57 kr	26 073,56 kr
Forbruk avløp 2025	15%	936.5 m3	32.44	1/1	0 %	30 381,47 kr	30 381,46 kr
Forbruk vann 2025	25%	936.5 m3	30.26	1/1	0 %	28 340,84 kr	28 340,83 kr
Forbruk avløp 2025	25%	936.5 m3	35.26	1/1	0 %	33 023,34 kr	33 023,32 kr
Fradrag akonto vann 2025	25%	-936.5 m3	30.26	1/1	0 %	-28 340,84 kr	-28 340,85 kr
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-936.5 m3	35.26	1/1	0 %	-33 023,34 kr	-33 023,32 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	24 stk	4845.44	1/1	0 %	116 290,50 kr	9 690,88 kr
Målerleie 1"-2"	15%	1 stk	1019.83	1/1	0 %	1 019,83 kr	0,00 kr
Forskudd vann 2026	15%	1868 m3	30.61	1/1	0 %	57 185,08 kr	4 765,43 kr
Forskudd avløp 2026	15%	1868 m3	34.82	1/1	0 %	65 047,50 kr	5 420,63 kr
					Sum	**239 542,91 kr**	**19 876,90 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 09.03.2026

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.**	136	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	17
Adresse	Jernbaneveien 1, 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** 2 330 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #11 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 2 323 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 124 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

	Delareal 2 206 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** 119 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** oF1
	Delareal 120 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** 187 m^2 **Bestemmelsesområde** funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer
	Delareal 2 211 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** S11

Utskriftsdato: 09.03.2026

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.**	136	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	17
Adresse	Jernbaneveien 1, 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: 09.03.2026

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.**	136	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	17
Adresse	Jernbaneveien 1, 1369 STABEKK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
9165303	33237	03.02.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	1873	03.02.2026
09006615	0	03.02.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	1873	-

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.

Bærum kommune

Utskriftsdato: 10.03.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	136	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	17
Adresse:	Jernbaneveien 1, 1369 STABEKK								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Sameiet Jernbaneveien 1	☒

Kommentarer

Sameiet Jernbaneveien 1 har utestående på 19 949,58 kr. med forfall 26.03.2026.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 09.03.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	14	**Bnr**	136	**Fnr**	0	**Snr**	17
Adresse	Jernbaneveien 1 , 1369 STABEKK						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1987/1740	Annet boligbygg	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1988/1164	Ventilasjonsanlegg	☐	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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 14, Bruksnr 136, Seksjonsnr 17	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Jernbaneveien 1, gatenr 1147	**Grunnkrets:**	905	Stabekk 05
(fra bruksenhet)	1369 Stabekk	**Valgkrets:**	2	Lysaker og Stabekk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060101	Høvik
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	30.11.1988	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	51/1 329
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	2 329,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/14/136	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/14/136/0/1	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/2	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/3	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/4	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/5	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/6	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/7	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/8	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/9	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/10	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/11	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/12	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/13	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/14	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/15	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/16	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/17	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/18	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/19	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/20	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/21	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/22	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/23	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/24	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/14/136	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/14/136/0/1	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/2	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/3	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/4	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/5	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/6	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/7	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/8	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/9	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/10	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/11	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/12	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/13	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/14	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/15	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/16	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/17	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/18	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/19	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/20	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/21	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/22	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/23	0,0
			Mottaker	3201/14/136/0/24	0,0
Seksjonering	Forretning:	30.11.1988	Avgiver	3201/14/136	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/14/136/0/17	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jernbaneveien 1	H0301	Bolig	49,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 918,0	Igangset.till.:	01.04.1988
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 918,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	14.12.1988
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	6692435			Antall etasjer:	4

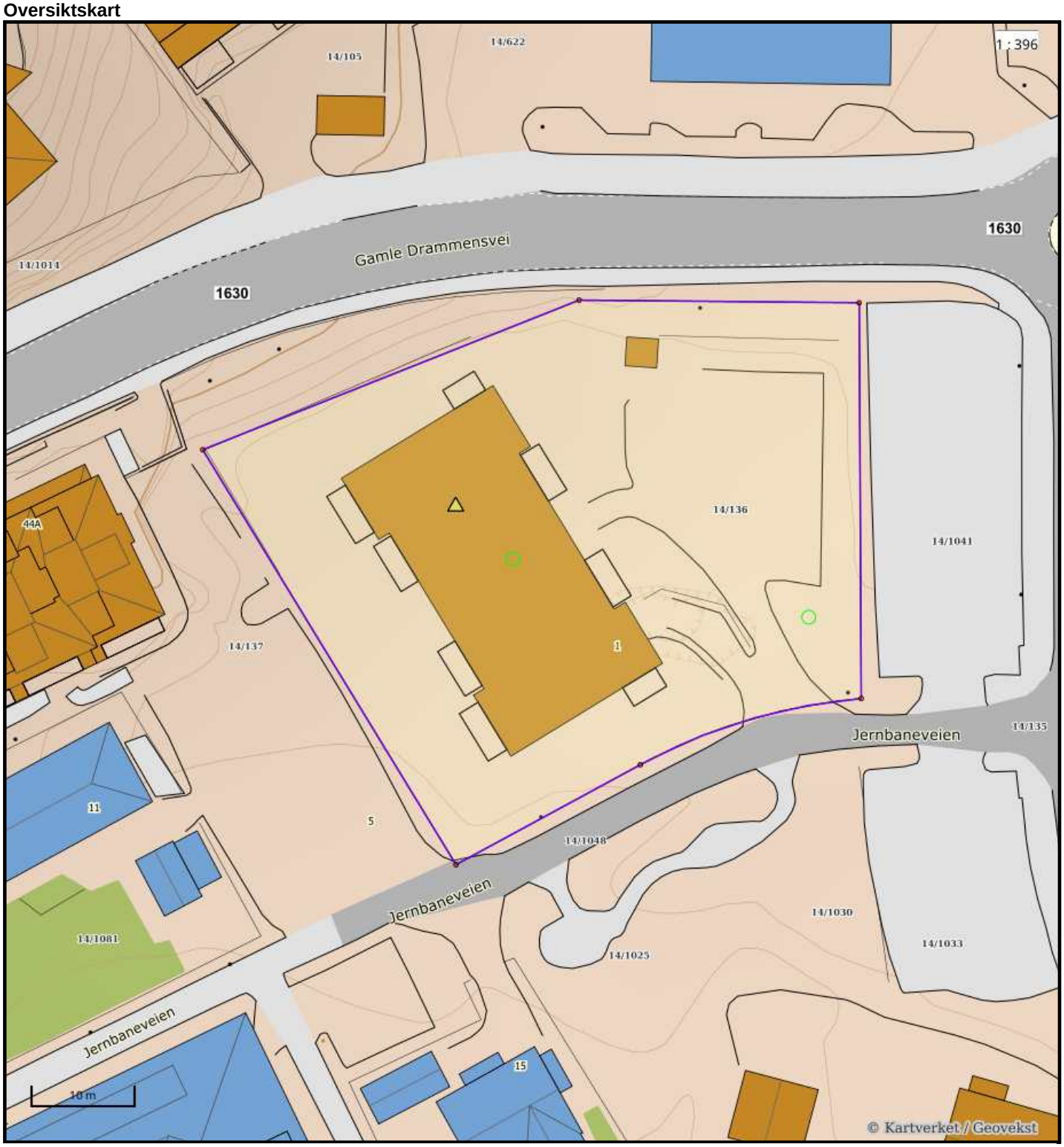
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		514,0		514,0			
H01	8	468,0		468,0			
H02	8	468,0		468,0			
H03	8	468,0		468,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



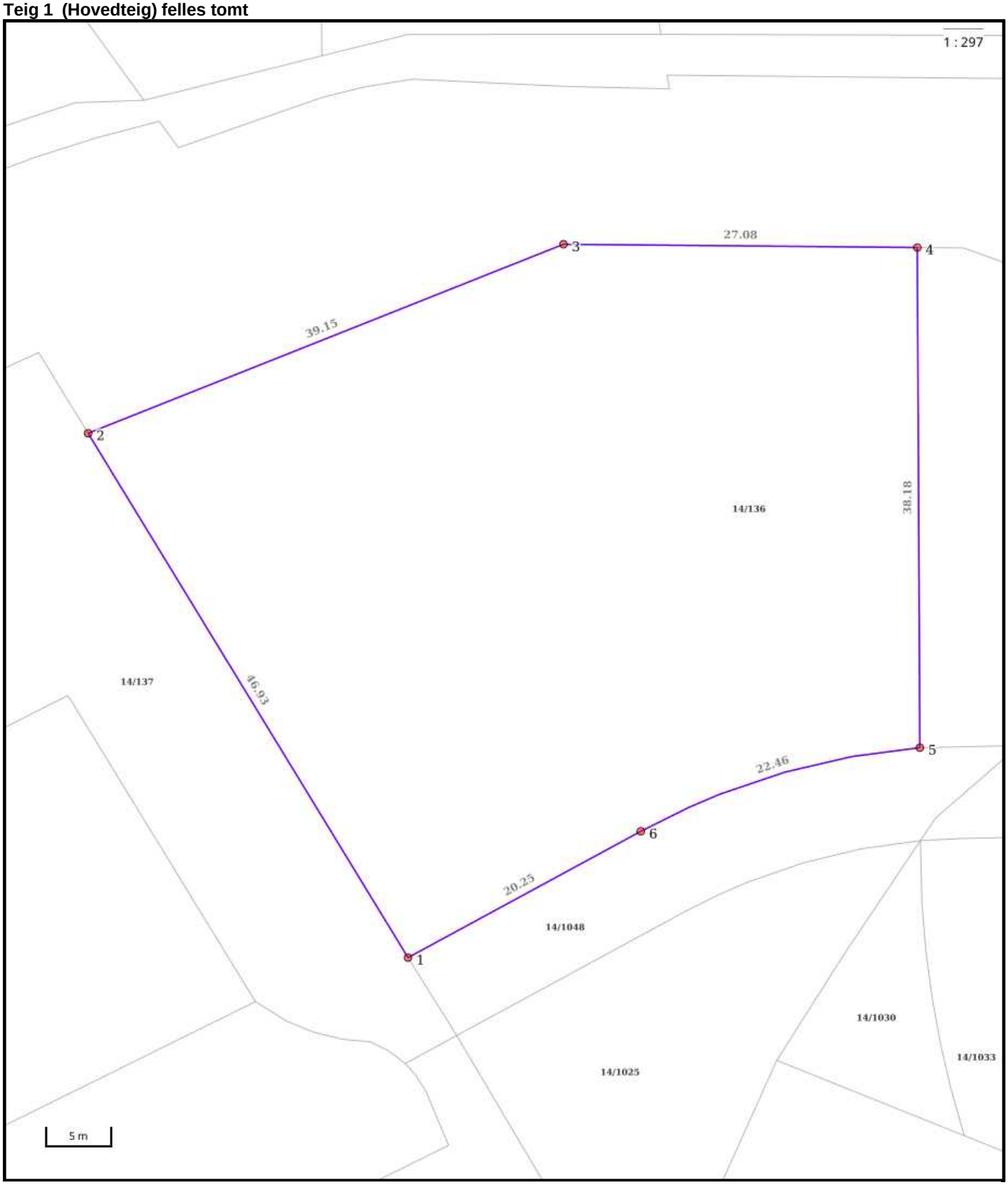
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 329,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 265,14	589 704,20	46,93m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 302,79	589 676,19	39,15m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 320,46	589 711,12	27,08m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 322,66	589 738,11	38,18m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 284,65	589 741,76	22,46m	Terrengmålt	36	-53,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 276,35	589 721,07	20,25m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-14/136/0/17, Jernbaneveien 1, 1369 STABEKK

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	02.03.2026	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	02.03.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	02.03.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	02.03.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

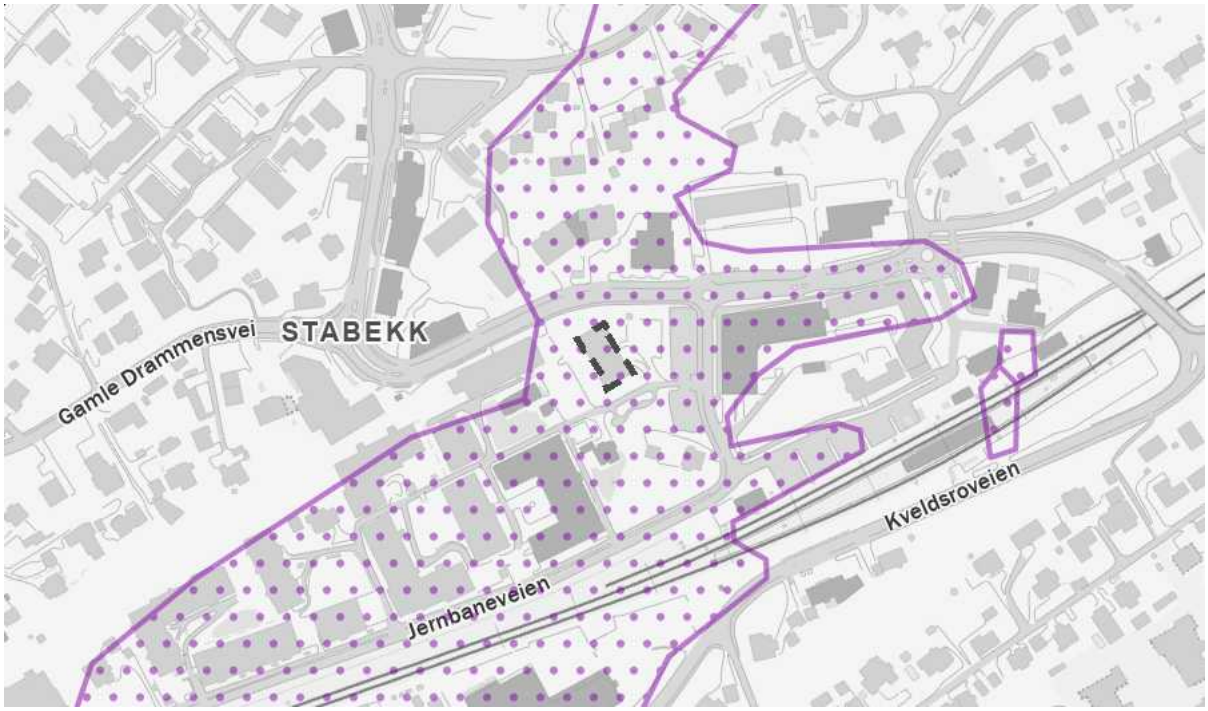
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	0.06 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4.2 km
Forurenset grunn	02.03.2026	Ikke funnet	0.08 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.03.2026	Ikke funnet	0.18 km
Skredfaresoner	02.03.2026	Ikke funnet	7.8 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	0.61 km

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

Flomfaresoner

Sist sjekket:	02.03.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Aktsomhetsområde for flom

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Beskrivelse

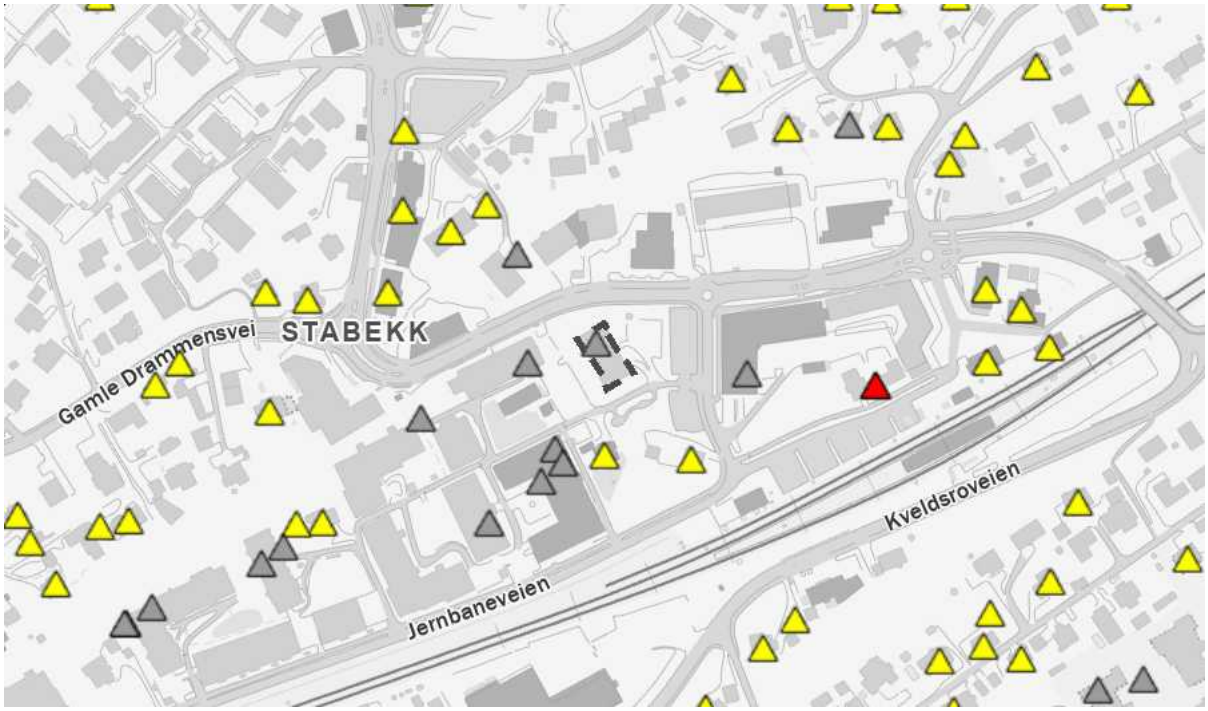
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	02.03.2026	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt Annet SEFRAK-bygg Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket:	02.03.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

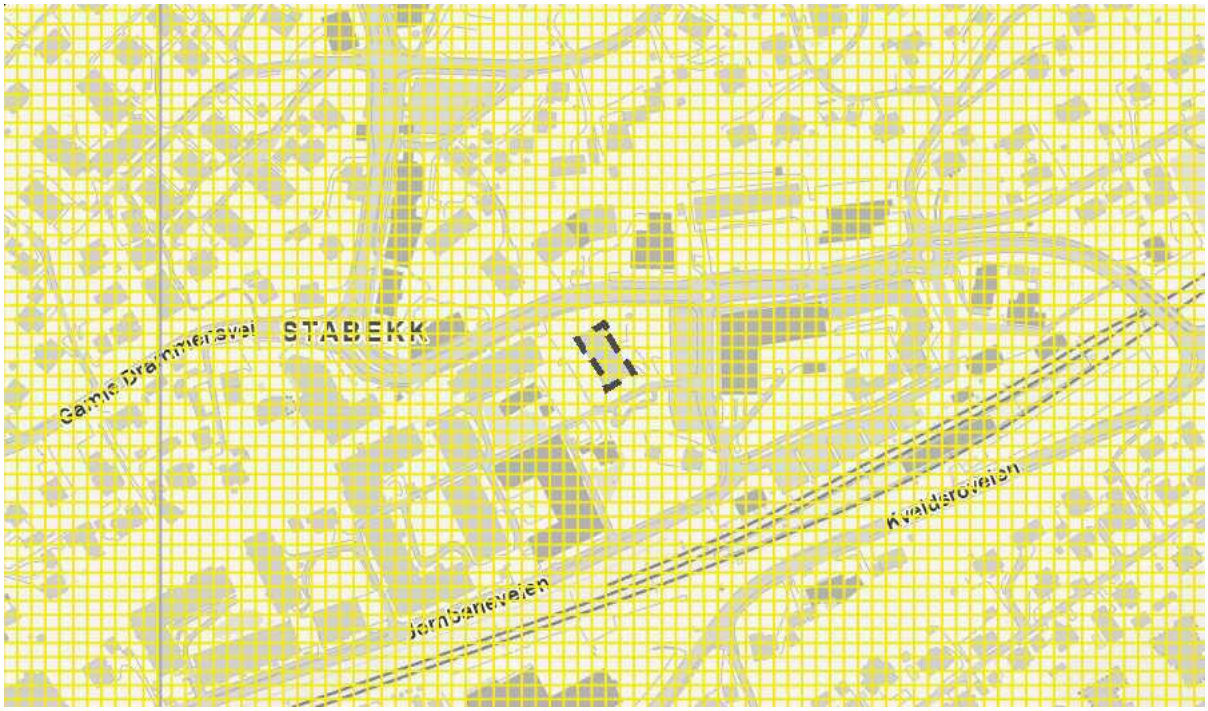
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	02.03.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

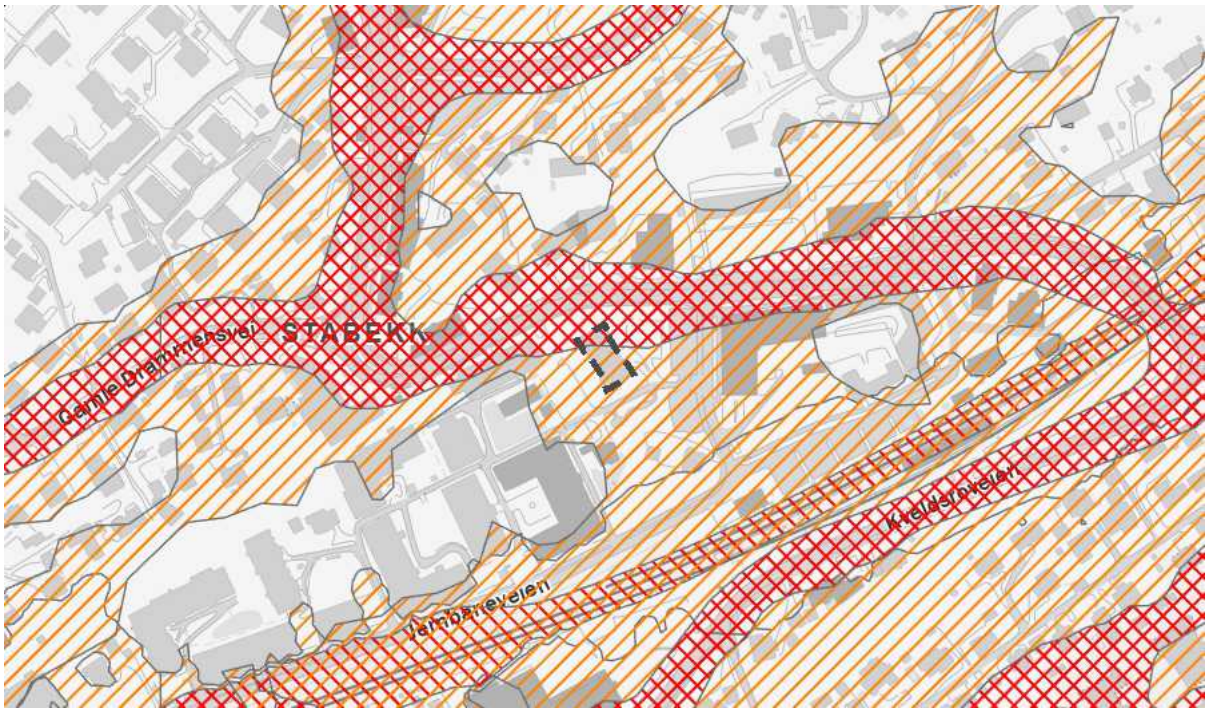
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

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



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

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

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

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 14/136		
Utskriftsdato	09.03.2026	**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.

2 Berørte datasett

- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	08.03.2026



Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
▲ Bygning er fjernet

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0219-0009-005	BOLIGHUS, GAMLE DRAMMENSV. 42, STABEKK, ØSTRE STABEKK	Ruin eller fjernet objekt

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	02.02.2026



Tegnforklaring

Registrert kulturminne
Fjernet/Brent/Ruin

Historisk vei - fjernet

Navn	Fornminneid	Informasjon	Kommentar	Vernet etter lov	Vernetype
Gamle Drammensvei	-	-	-	-	-

SEFRAK

Registrert dato	Bygningsnr	Lokalitetsnavn	Verneverdi	Merknader
00000000	-	BOLIGHUS, GAMLE DRAMMENSV. 42, STABEKK, ØSTRE STABEKK	Ikke vurdert	-

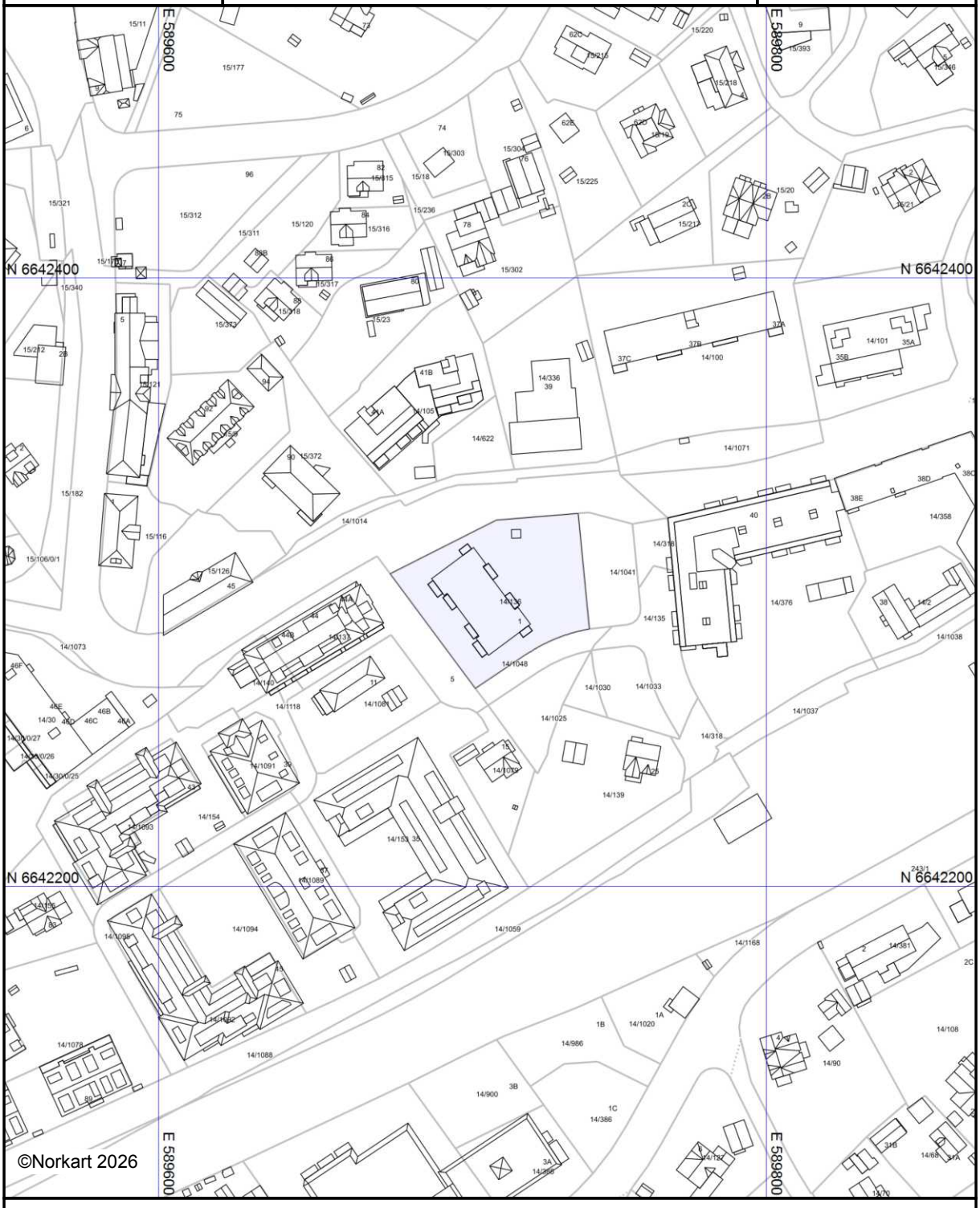
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 14/136/0/17
Adresse: Jernbaneveien 1
Utskriftsdato: 09.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

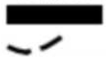
UTM-32



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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planområde

Planens begrensning

Bærum kommune

VAledninger

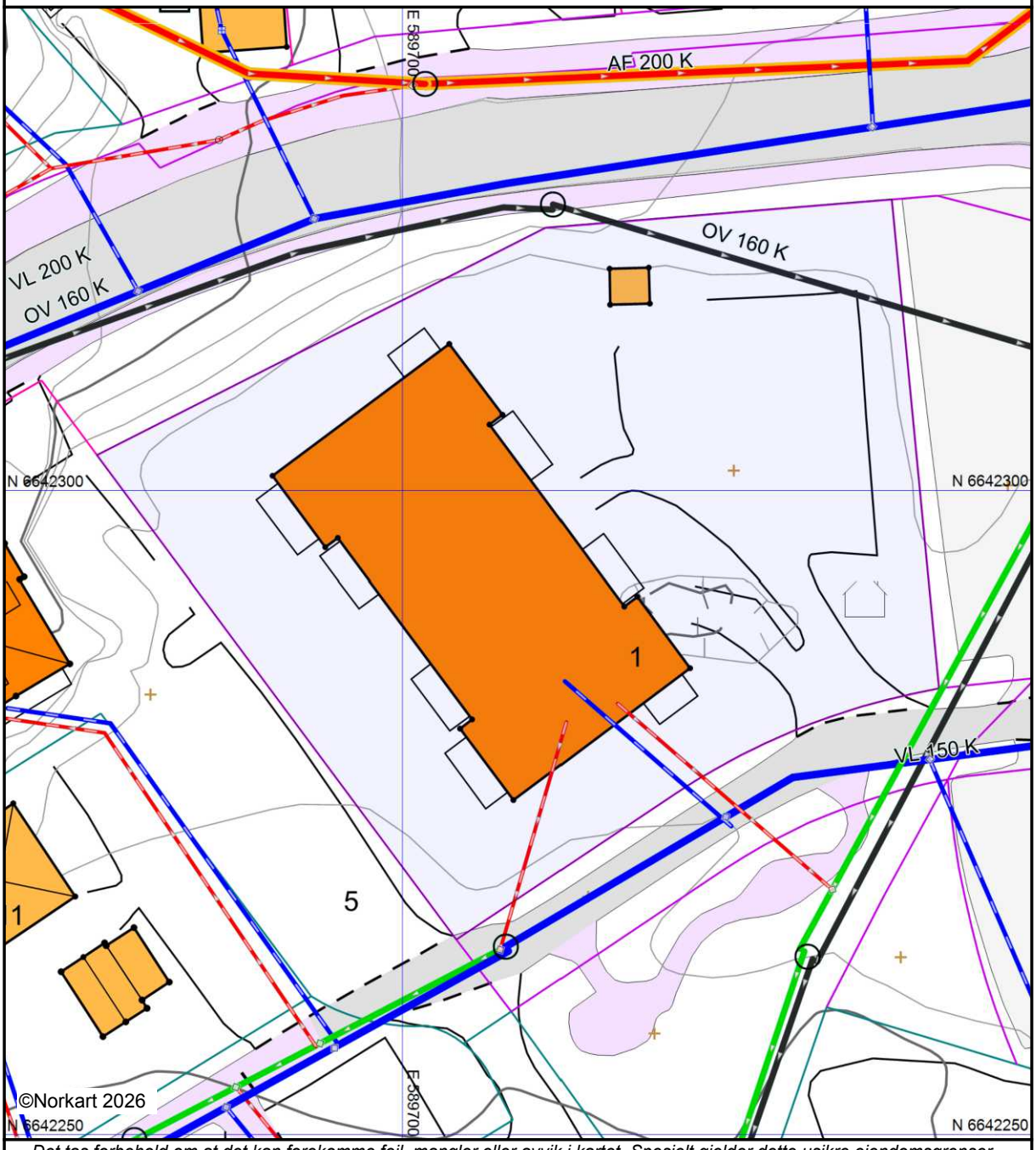
Eiendom: 14/136/0/17
Adresse: Jernbaneveien 1
Dato: 09.03.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

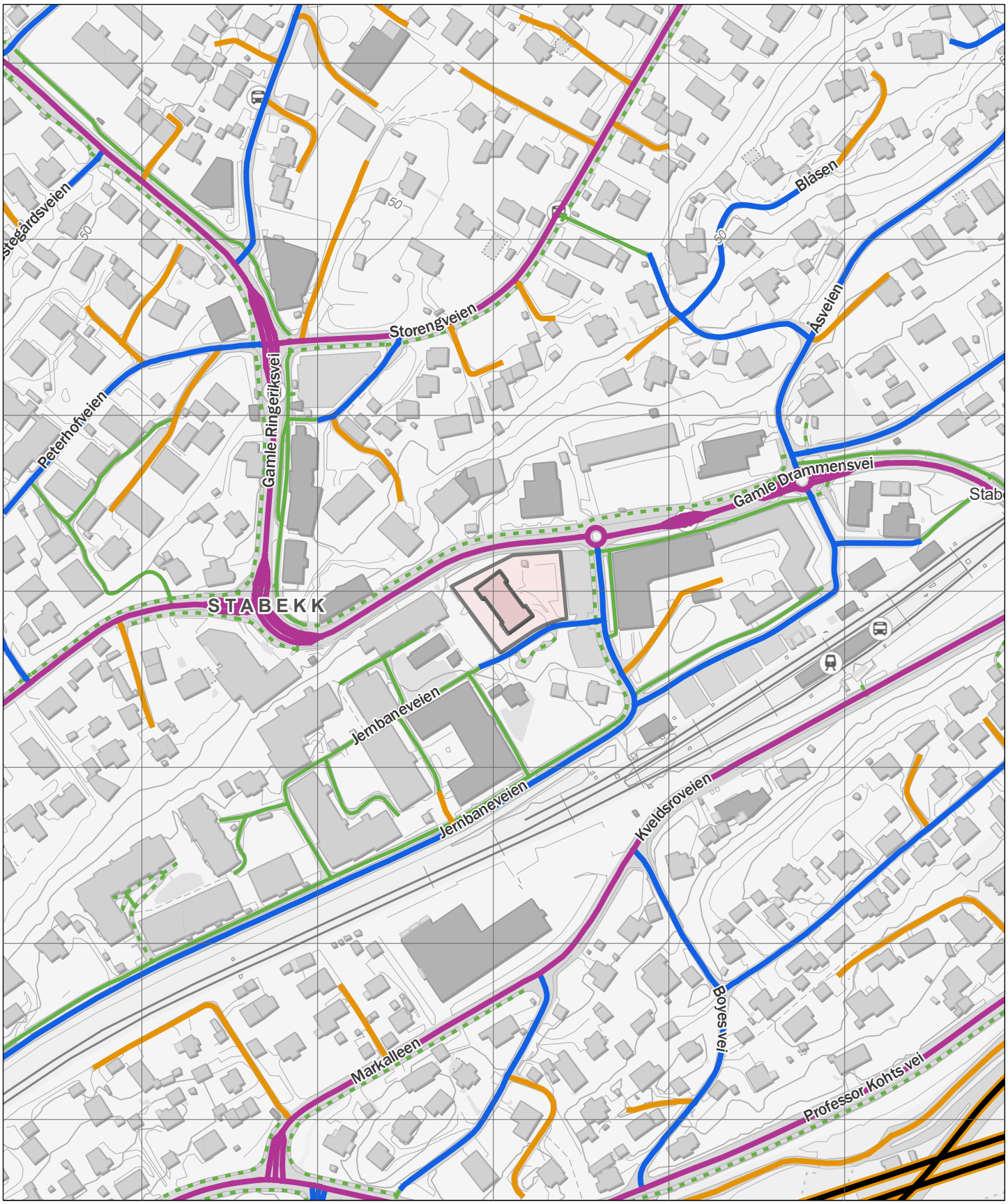
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 14/136/0/17
Adresse: Jernbaneveien 1, 1369 STABEKK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:09/03/2026



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

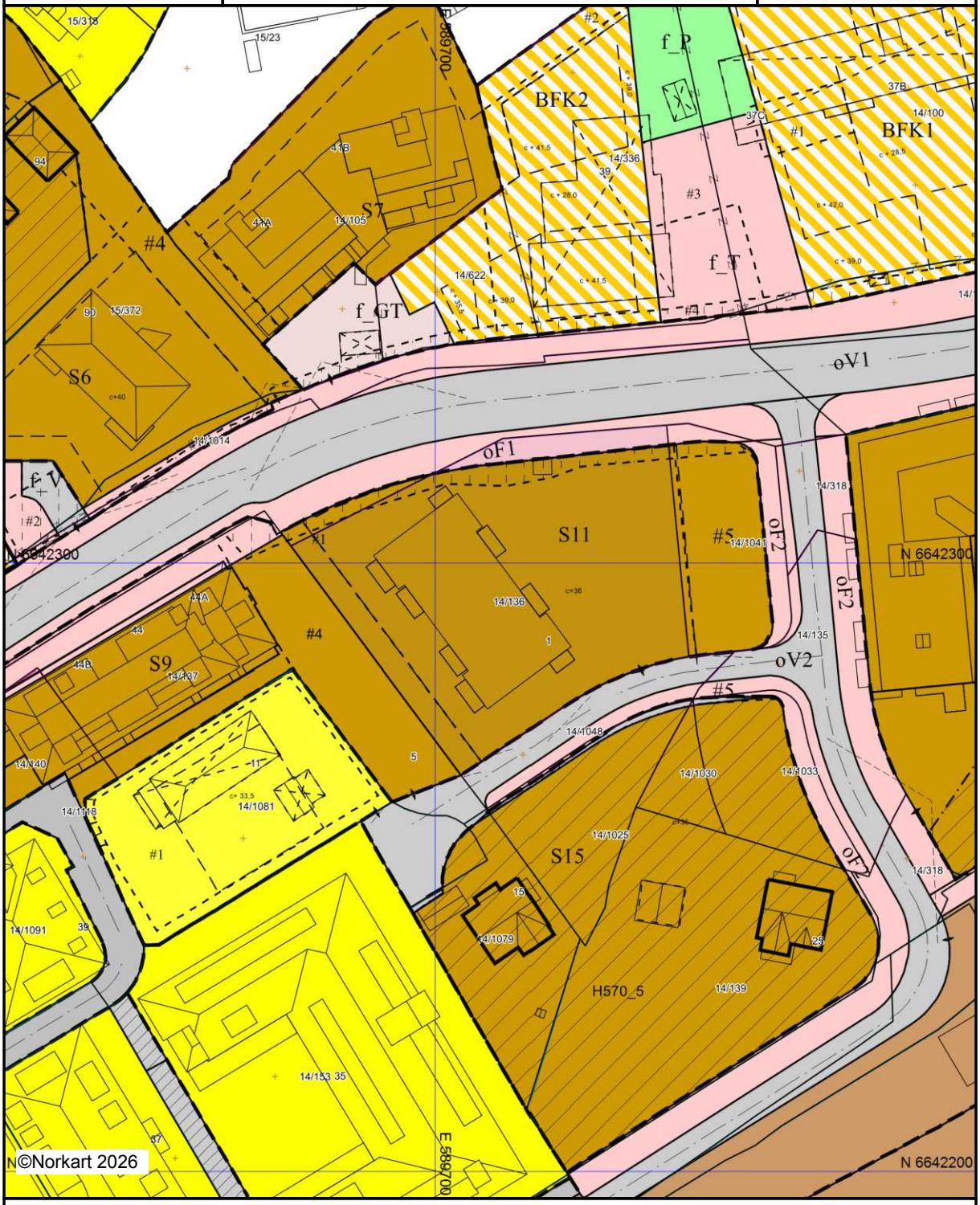
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 14/136/0/17
Adresse: Jernbaneveien 1
Dato: 09.03.2026
Målestokk: 1:1000

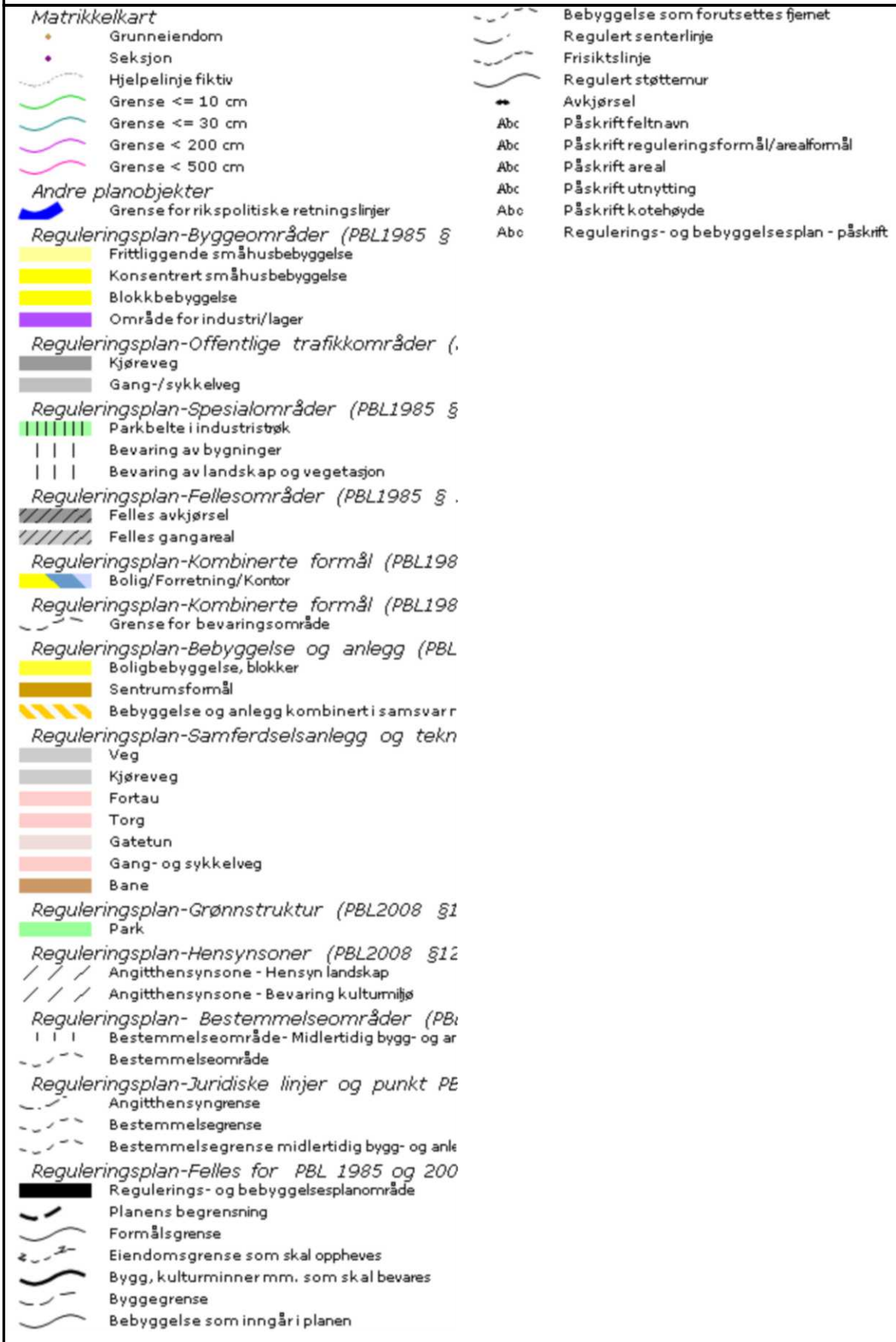
N

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

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 14/136/0/17
Adresse: Jernbaneveien 1
Utskriftsdato: 09.03.2026
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

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

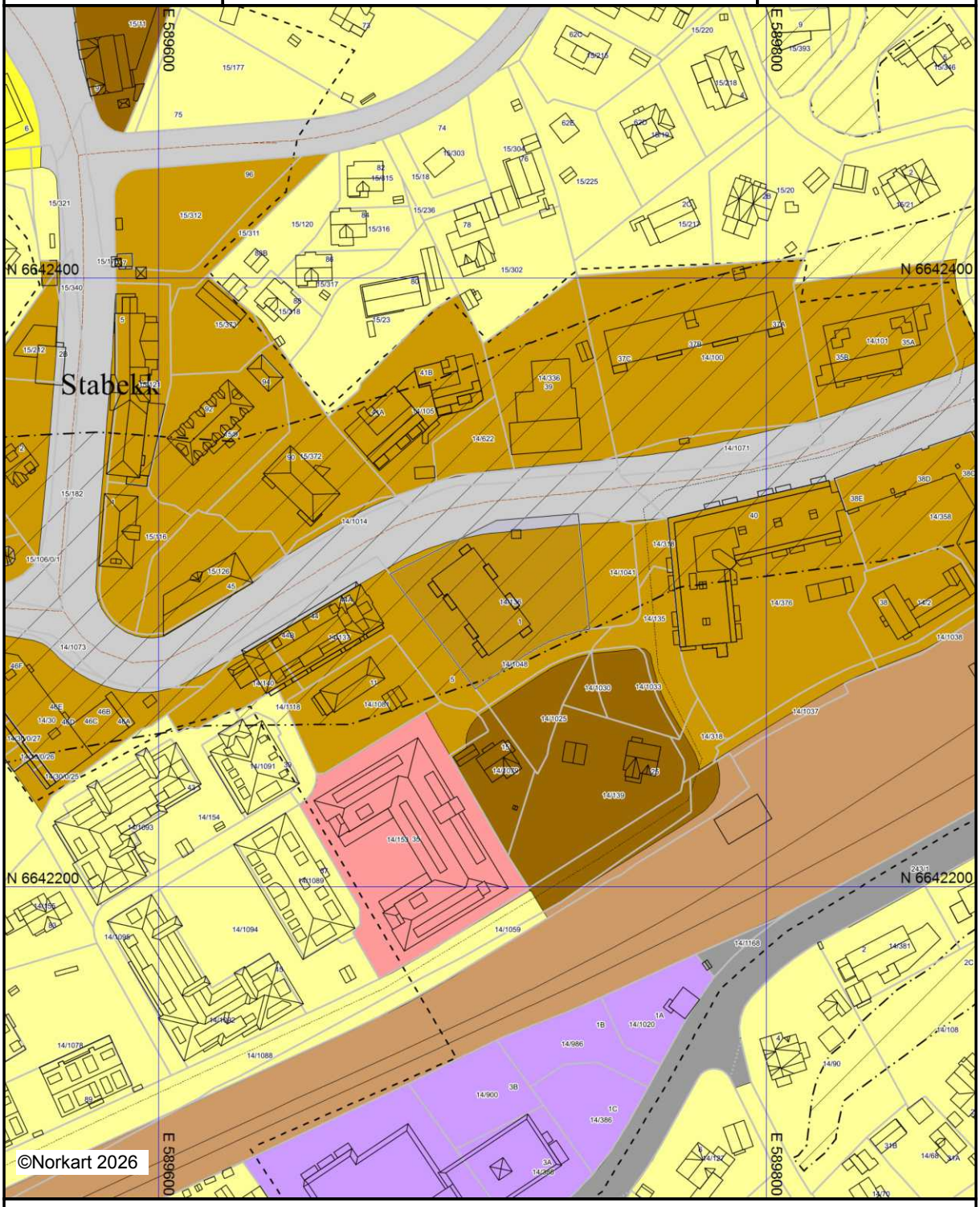
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/136/0/17
Adresse: Jernbaneveien 1
Utskriftsdato: 09.03.2026
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



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jernbaneveien 1, 1369 Stabekk
Gnr. 14, Bnr. 136, Snr. 17, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
159260147

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jørgen Ek

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

E-post: jorgen.ek@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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