PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

JERNBANEVEIEN 123

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

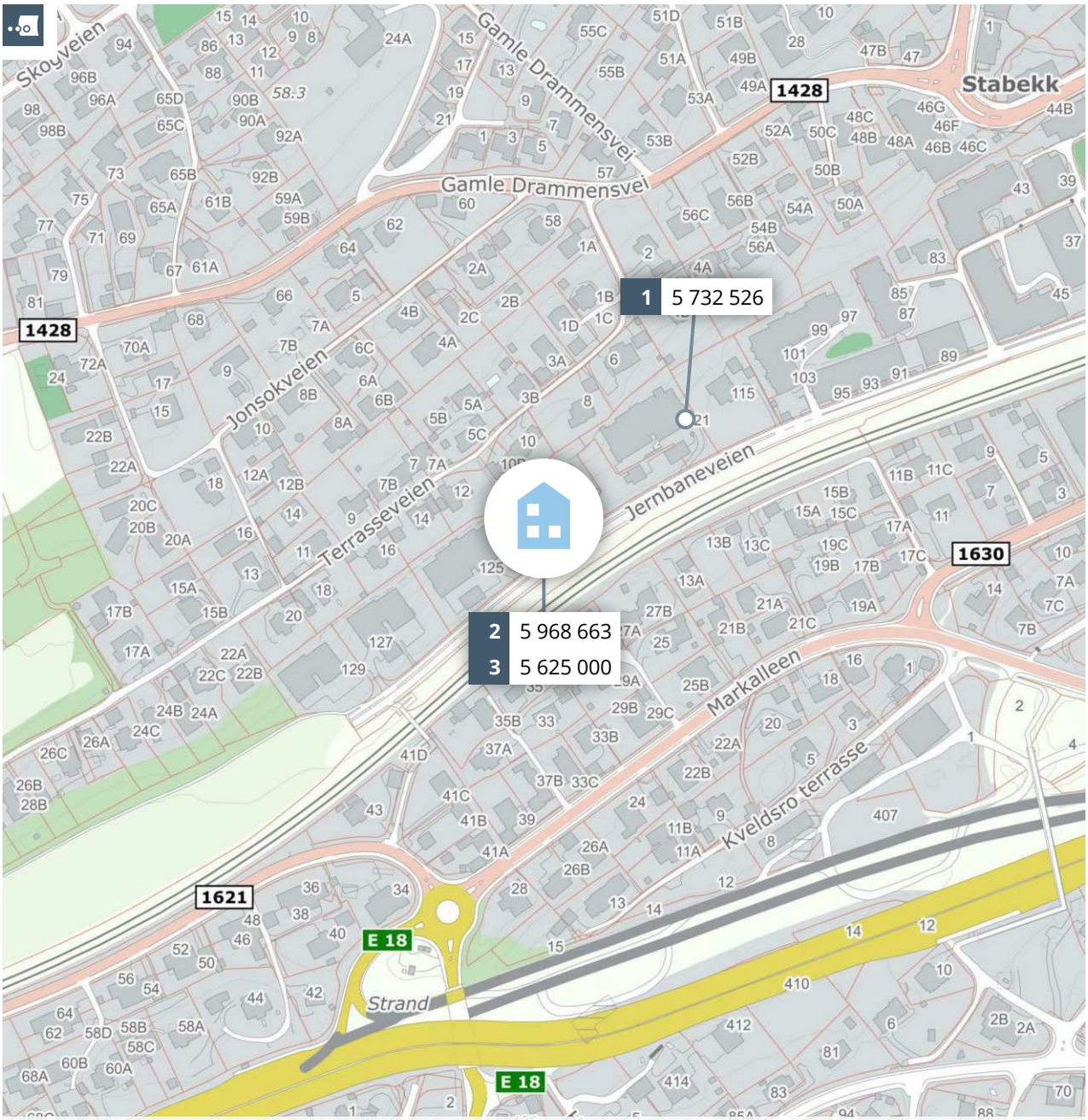
Energiattest

Informasjon fra forretningsførerng

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JERNBANEVEIEN 123

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 18.05.2026

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: Fredrik Morris Michaelsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jernbaneveien 123, 1369 STABEKK

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 14 BNR 1063 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Stabekk 05

Verdivurdert til

5 500 000

-	5 500 000	88 710
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	62 m²	9 m²	- m²	8 m²	72 m²	1 m²
Byggeår						1989

Fellesutgifter	2 643
Formue	7 098
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jernbaneveien 121				23.03.2025	5 350 000	**5 650 000**	82 526	5 732 526	**92 460**
	62 m²	1991	2. etg	1 sov						
2	Jernbaneveien 123				25.03.2025	5 590 000	**5 950 000**	18 663	5 968 663	**87 774**
	68 m²	1988	4. etg	2 sov						
3	Jernbaneveien 123				23.04.2025	5 350 000	**5 625 000**	0	5 625 000	**90 726**
	62 m²	1989	2. etg	2 sov						

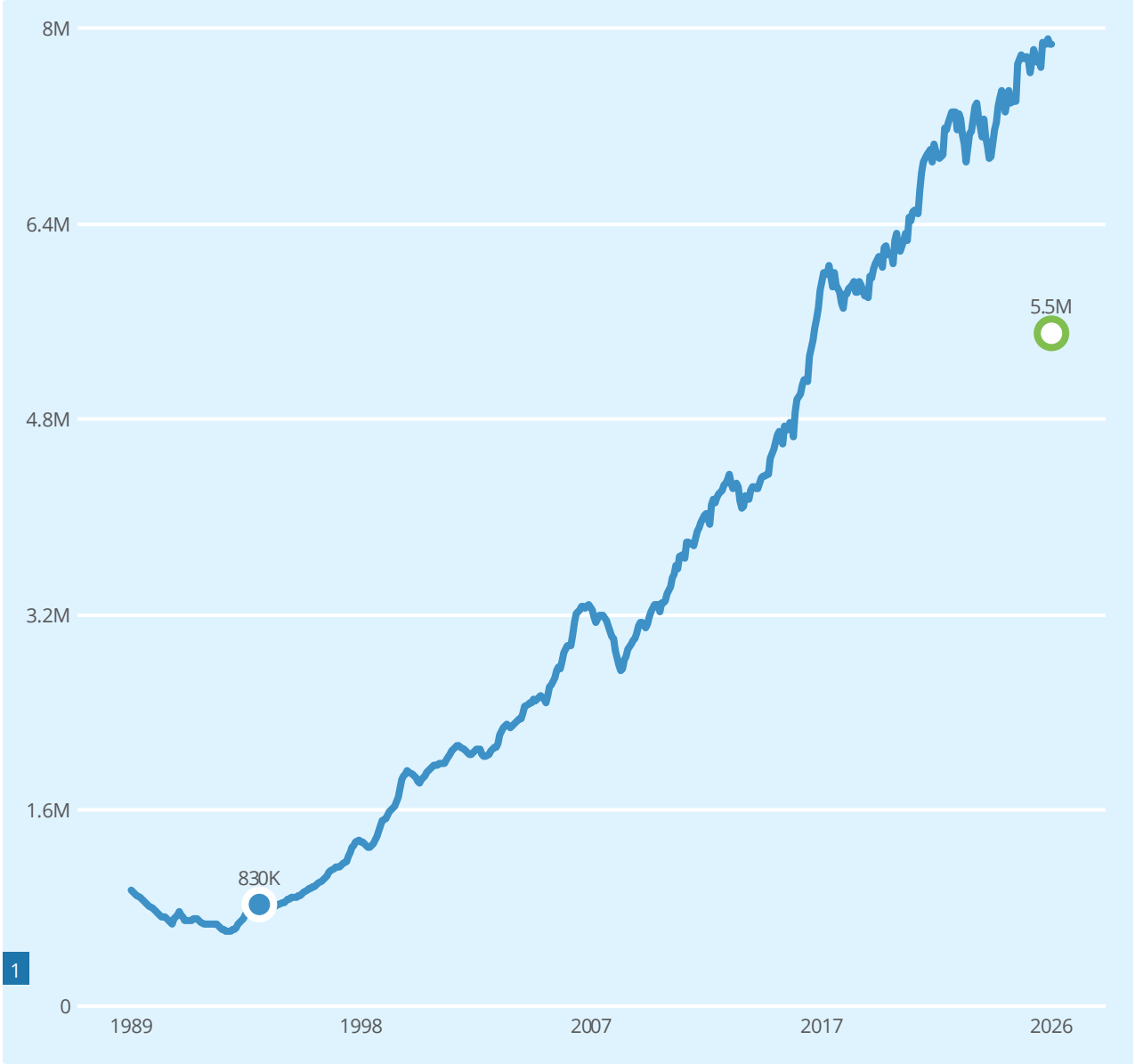
Lys og tiltalende terrasseleilighet i 3. etasje | Heis, peis og parkering | Utsikt og sol!

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



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.05.1994		05.05.1994	-	830 000	-	830 000	2
29.12.1989		29.12.1989	-	1 155 000	-	1 155 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Behov for modernisering

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Stabekk 05 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

7.4M
7.2M
6 934 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
35
dager

Leiligheter solgt i Stabekk 05 grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

5 707 000 Salgspris i snitt
5 680 000 Prisantydning i snitt
5.6M

Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

88 710 Jernbaneveien 123
Totalpris 5 500 000

85 924 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

81 983 Stabekk 05 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Kjedehus

Jernbaneveien 123, 1369 STABEKK

BÆRUM kommune

gnr. 14, bnr. 1063, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22678-1034 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** WS2288

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Rinker Christoffersen **Vår ref:** Andreas Christoffersen

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



Andreas Rinker Christoffersen
Uavhengig Takstingeniør
andreas.christoffersen@tek-norge.no
468 61 850

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

Terrassehus fra 1989.
Boligen ligger i bygningens 3. Etasje og inneholder entré, stue/kjøkken, soverom, bad og vaskerom.

Boligen disponerer en bod utenfor boenheten i felles gang samt en bod ved carport. Det medfølger carport med mulighet for elbillader. Det er adkomst til østvendt terrasse fra boligen.

Boligen fremstår i normal brukt tilstand med aldersrelatert slitasje og behov for vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler og tekniske installasjoner. Det er registrert flere forhold med forventet vedlikeholdsbehov som følge av alder og bruk, samt enkelte forhold som krever nærmere oppfølging.

Bygningen er oppført i 1989 og er oppført etter byggeskikk og forskriftskrav fra perioden. Boliger fra denne tiden har normalt lavere isolasjonsstandard og energieffektivitet sammenlignet med nyere boliger. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har nådd eller passert mer enn halvparten av forventet levetid, herunder våtrom, vinduer, vann- og avløpsinstallasjoner samt taktekking. Varmtvannsbereder er fra 2011.

Bygningsdeler med behov for umiddelbare tiltak:
- Vaskerom
- Bad

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Kjedehus - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner i lakkert metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1988
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Østvendt terrasse i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, teppe og belegg.
Veggene har malte plater og betong.
Malt betong i himlingen.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig hjørnepeis med lukket ildsted tilkoblet murt og pusset skorstein. Peisen har malt overflate, integrerte nisjer og gnistplate i metall foran ildstedet.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom fra byggeår.
Rommet har malte plater på vegger og innvendig tak, med vinylbelegg på gulv.
Det er utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Bad
Bad fra byggeår.
Det er fliser på vegg og gulv, med malt innvendig tak.
Badet har servant, toalett, dusjkabinett og skap.
Det er plastsluk med overliggende membran.
Det er elektriske varmekabler.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra byggeår.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekran er plassert på vaskerommet.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon med tilluft fra ventiler i vinduer og avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er produsert i 2011.

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

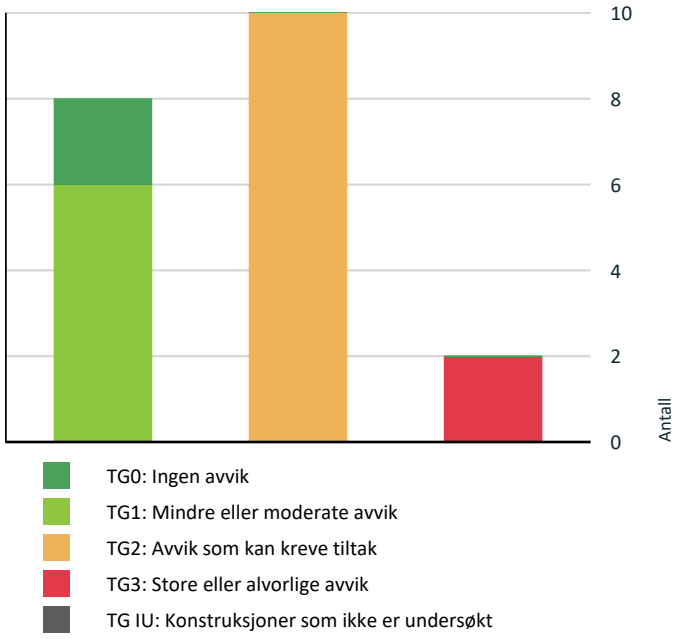
Kjedehus

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

Planløsningen er endret i forhold til byggemeldte tegninger, men det er ikke påvist bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

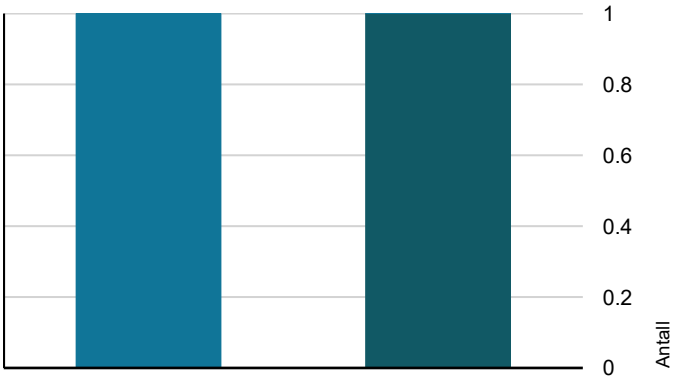
Fordeling av tilstandsgrader



- 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. Objektet er ett dødsbo, det foreligger få opplysninger. Enkelte antakelser må forventes.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.
Besiktiget fra terrasse.

Bygningsdelen er normalt underlagt sameiets ansvar, og vedlikehold, utskiftning og eventuelle tiltak håndteres normalt av sameiet.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

- Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle skader eller lekkasjer tidlig, da risikoen for svikt øker når forventet brukstid er passert.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner i lakkert metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bygningsdelen er normalt underlagt sameiets ansvar, og vedlikehold, utskiftning og eventuelle tiltak håndteres normalt av sameiet.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 1988

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Tilstand med bakgrunn i alder.
- Det er observert slør, skjolder og misfarging i glassfelt, noe som indikerer punktering av isolerglass, på soverommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det anbefales å utføre jevnlig vedlikehold og vurdere utskifting av eldre vinduer etter hvert som funksjon og teknisk tilstand svekkes, for å unngå redusert tetthet, varmetap og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

- Vinduer med punktert isolerglass bør skiftes ut for å sikre god isolasjonsevne og forhindre ytterligere skader.

Tilstandsrapport



Slør, skjolder og misfarging i glassfelt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Tilstand med bakgrunn i alder på balkongdør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Østvendt terrasse i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av tettesjiktet, og det må byttes dersom det viser tegn til slitasje eller skade.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, teppe og belegg.
Veggene har malte plater og betong.
Malt betong i himlingen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er skade i gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Gulvet bør utbedres eller skiftes for å unngå videre skade og redusert brukskvalitet. Skader i parketten kan føre til økt slitasje, fuktinntrengning og ujevnheter som kan gi ubehag ved bruk.

Tilstandsrapport



Skade på gulvet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det ble målt høydeforskjeller i:
Etasje: stue/kjøkken og soverom.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Innvendig hjørnepeis med lukket ildsted tilkoblet murt og pusset skorstein. Peisen har malt overflate, integrerte nisjer og gnistplate i metall foran ildstedet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører er noe vanskelige å lukke, og har løse dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør utføres justering av dører og etterstramming eller utskifting av løse vridere for å sikre funksjonell bruk og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dør og karm.

Tilstandsrapport



Løst dørhåndtak.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.

Rommet har malte plater på vegger og innvendig tak, med vinylbelegg på gulv.

Det er utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran som følge av alder, for at våtrommet skal tilfredsstille dagens krav og tåle normal bruk over tid. Samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i våtrommets alder og forventet levetid på membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Selv om det ikke er påvist skadesymptom anbefales det å totalrenovere vaskerommet innen kort tid.

- På eldre våtrom er risikoen for plutselig svikt i tettesjikt stor og særlig utsatt er overgang mellom tettesjikt og sluk. På vaskerom er det ikke direkte vannbelasting av gulvet og risikoen er først og fremst ved lekkasjer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Plastsluk med synlig vinylbelegg.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i tilstøtende vegg gangen. Veggen er oppført med gipsplater på stålstendere, og konstruksjonen gir ikke grunnlag for måling i vektprosent. Ved visuell og fysisk kontroll ble det ikke registrert tegn til forhøyet fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Hulltaking

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.

Det er fliser på vegg og gulv, med malt innvendig tak.

Badet har servant, toalett, dusjkabinett og skap.

Det er plastsluk med overliggende membran.

Det er elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran som følge av alder, for at våtrommet skal tilfredsstille dagens krav og tåle normal bruk over tid. Samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i våtrommets alder og forventet levetid på membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Selv om det ikke er påvist skadesymptomer, anbefales det at våtrommet totalrenoveres innen kort tid.

- På eldre våtrom er risikoen for plutselig svikt i tettesjiktet stor, spesielt i området der det dusjes, og særlig utsatt er overgangen mellom tettesjikt og sluk samt rundt rørgjennomføringer.

- Ved videre bruk anbefales det å fortsette å bruke dusjkabinett for å hindre økt vannpåkjenning på fliser og membran.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Plastsluk med overliggende membran

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i fra tilstøtende vegg fra stuen.



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra byggeår.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Avvik på grunn av alder, samt mindre skader og svelling på kjøkkenfronter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Skader og svelling på kjøkkenfronter bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse, selv om dette hovedsakelig er av estetisk karakter.



Skader på kjøkken.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Hovedstoppekran er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

• Det er irr på rør.

- Det er stedvis irr på kobberrør.

Konsekvens/tiltak

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

- Vannledningene anbefales holdt under observasjon og byttes ved behov eller ved eventuelle skader. Ved oppgradering av våtrom er det naturlig å skifte vannrør. Dersom forholdet ikke følges opp, kan det over tid gi økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldring og korrosjon i rørene.



Eksempel på irr.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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.

- Det anbefales jevnlig kontroll av avløpsrørene da de har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det over tid oppstå økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller redusert funksjon som følge av slitasje og aldring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med tilluft fra ventiler i vinduer og avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er produsert i 2011.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt/støpsel.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Det bør etableres fast el-tilkobling av varmtvannsbereder i henhold til gjeldende forskrift, for å redusere risikoen for varmgang og brann i stikkontakt.

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

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

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.
   1989

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

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

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

Tilstandsrapport

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 Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.



Sikringsskap med automatsikringer

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

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

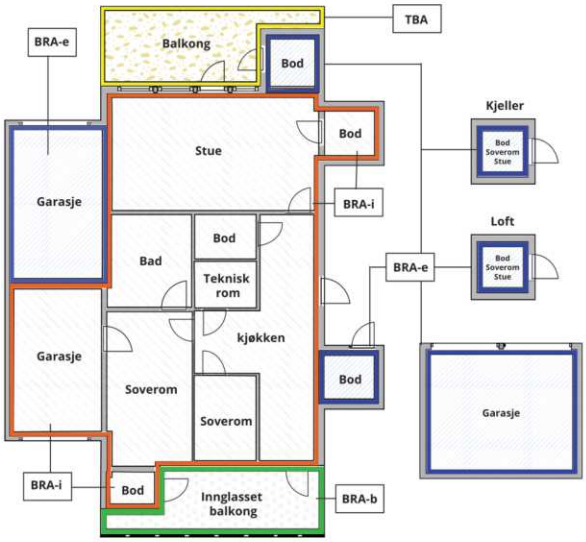
Hva er måleverdig areal?

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

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	62	6		68	8	1	69
Andre etasjer		3		3			3
SUM	**62**	**9**			**8**	**1**	**72**
SUM BRA	**71**						

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen disponerer en bod utenfor boenheten i felles gang samt en bod ved carport. Det medfølger carport med mulighet for elbillader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Planløsningen er endret i forhold til byggemeldte tegninger, men det er ikke påvist bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Andreas Rinker Christoffersen	Takstingeniør
	Kari Mjaugeto Cappelen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	14	1063		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jernbaneveien 123

Hjemmelshaver
Mjaugeto Liv Marion

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	
2	09.05.2026	

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WS2288

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260204
Addresse	Jernbaneveien 123		
Postnr.	1369	Sted	STABEKK
Selgers navn	Liv Marion Mjaugeto		
Selgers navn	Randi Mjaugeto		
Selgers navn	Mari Anne Mjaugeto Engerdahl		
Selgers navn	Kari Mjaugeto Cappelen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

LIV MARION MJAUGETO

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Kari Mjaugeto Cappelen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

05051994

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

dødsbo etter Liv Marion Mjaugeto

Initialer selger:
R M
M A
K M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

gjensidige NOR

Polise/avtalenr.:

53185215

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
R M
M A
K M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Ved rydding av bod, oppdaget avflasset maling overgang vegg tak.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.05.2026

Signert av *Randi Mjaugeto*

Signert av *Mari Anne Mjaugeto Engerdahl*

Signert av *Kari Mjaugeto Cappelen*

Initialer selger:
R M
M A
K M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Jernbaneveien 123, 1369 STABEKK**	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297231**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6686834**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **1063**
Seksjonsnummer **10**	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 **63,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	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 **159,21 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **158,36 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 976 kWh**



Jernbaneveien 123, 1369 STABEKK

Detaljering

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



Jernbaneveien 123, 1369 STABEKK

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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.

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

Opplysninger fra Nordberg Eiendomsforvaltning AS, Erich Mogensønsvei 12, 0594 Oslo
Tlf. 22 646120 mail: post@nordberg-eiendom.no

Sameiet Jernbaneveien 123 **Org.nr: 984 234 325** **Gnr. 14 Bnr. 1063**

Kommune: **Bærum**

Adresse: **Jernbaneveien 123** **Seksjon nr.** **10**

Eier: **Liv Marion Mjaugeto dødsbo**

Restanse: **A jour t.o.m. mai 2026**

Konto for bet. av restanse fellesutgifter: 1503.83.66804

Eierskiftegebyr inkl. mva.:	**kr**	**6 725**	**Faktura ettersendes**
Megleropplysninger inkl. mva:	**kr**	**5 400**	**EHF-faktura sendt, kopi vedlagt**

Eiendomsskatt:	Det kan påløpe eiendomsskatt på leiligheten. Megler bes kontakte Bærum Kommune.
Økning av felleskostnader	Netto felleskostnader øker med 10 % f.o.m. 1. juli. Nytt månedsbeløp kr. 2 643
Dyrehold:	Ja, se vedlagte husordensregler pkt. 7
Antall leiligheter:	15
Adresser:	Jernbaneveien 123
Byggeår:	1994
Festeforhold:	Eiet tomt
Forsikringsselskap:	Gjensidige, forsikringsnr: 53185215
Felleslån:	Ja
Indv. nedbet. felleslån:	Nei
Garasje:	Egen plass i carport, jfr. husordensregler pkt. 8 og vedtekter § 7b
El-bil lading	**Ja, nye eiere bes oppgi om de kommer til å lade El-bil, Forbruk strøm el-bil lading avregnes en gang i året.**
Forkjøpsrett:	Nei
Styregodkjenning salg:	Nei
Styreleder / kontaktperson:	Kim Abrahamsen
Kontaktopplysninger styreleder	Telefon 924 17 168 e-mail: abrahamsenkim@gmail.com
Andel Fellesformue:	Se vedlagt utskrift vedlegg skattemelding
Månedlig felleskostnad:	Se vedlagt kopi av faktura
Andel fellesgjeld:	**Ingen**
Andel fradragsberettiget del:	**Kr. 0 pr. år.**
Ligningsverdi:	Kontakt eier eller Bærum Kommune.

Vedlagt følger:
Opplysnisningsskjema, innkalling/protokollsameiermøte 2025, vedtekter, husordensregler faktura felleskostnader, årsoppgave til skattemelding 2025, faktura megleropplysninger

Oslo, 07.05.2026

Hans Chr. Færgestad /Sign.
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET JERNBANEVEIEN 123

Vedtatt på ordinært årsmøte 12.04.2011
Sist endret og vedtatt på ekstraordinært årsmøte 19.06.2018

1.
NAVN

Sameiets navn er SAMEIET JERNBANEVEIEN 123.
Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 984234325.

2.
OMFANG OG FORMÅL

Sameiet består av 15 boligseksjoner med ytre og indre fellesareal. Medlemmer er samtlige eiere av seksjoner i sameiet. Formålet er å ivareta sameiernes fellesinteresser gjennom drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanliggender for sameiets eiendom, g.nr. 14, b.nr. 1063.

Alle seksjonseiere er forpliktet til medlemskap i sameiet og til å godta de vedtak som fattes av sameiets besluttende organer.

Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i sameiet. Regler i LOE §24, 4.ledd er allikevel gjeldende.

3.
ÅRSMØTET
3a.
Generelt/innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på møtet.

Innkalling til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også medfølge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Saker som ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene, skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det foreligger gyldig forfall.

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 sameiere skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig med minst 3, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt hvilke saker som skal behandles.

3b.
Møteledelse, protokollførsel og saker som skal behandles.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Årsmøtet kan velge en annen møteleder blant de tilstedeværende. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

1. Konstituering inkludert valg av referent samt to møtedeltakere til å underskrive protokollen.
2. Styrets årsberetning.
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd, eller dekning av underskudd.
4. Eventuell godtgjørelse til styret.
5. Orientering om budsjett.
6. Valg av styremedlemmer og styreleder, samt varamedlemmer.
7. Eventuelle innkomne forslag fra styret, forretningsfører eller sameiere som nevnt i innkallingen.
8. Andre saker som i henhold til lov eller vedtekter hører under årsmøtet, herunder fastsettelse av fellesutgifter.

3c.
Stemmerett

I årsmøtet har hver sameier én stemme for seksjonen de eier. Er det mer enn én eier til en seksjon, må disse i fellesskap utpeke en til å representere seksjonen i årsmøtet. Der er anledning for sameiere til å møte med en-1-fullmakt.

En sameier har rett til å ta med seg rådgiver til årsmøtet. Kun én person har tale og stemmerett.

3d.
Flertallsvedtak

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene, med mindre andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for å ta beslutning om:

a) Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, og som følgelig må ansees som vesentlige.
b) Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
c) Tiltak som har sammenheng med sameierens bo- eller brukerinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameieren på mer enn 5% av årlige fellesutgifter.
d) Vedtektsendringer.

Forøvrig vises til Lov om eierseksjoner, heretter kalt LOE, § 49

Vedtak om salg eller bortleie av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere(LOE § 51):

a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
b) Oppløsning av sameiet.
c) Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter.
d) Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen kostnaden medfører og hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for den enkelte seksjonseier.

4.
STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 personer med 2 varamedlemmer.

Styret velges av årsmøtet blant sameierne. Styreleder velges særskilt av årsmøtet.

Styremedlemmene velges for 2 år av gangen, og slik at et styremedlem er på valg hvert år.

5.
INNKALLELSE TIL STYREMØTE

Styreleder innkaller til styremøter etter behov, eller når minst ett styremedlem krever det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt saker som vil bli behandlet.

Styret er vedtaksført når minst 2 medlemmer er tilstede. Hvis stemmene står likt, har lederen dobbeltstemme.

Styret skal føre protokoll over sine møter hvor alle vedtak refereres. Forretningsfører bør tilsendes kopi av protokollen.

6.
FORVALTNING

Styret skal stå for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal fremlegge årsberetning, regnskap og budsjett for årsmøtet.

Sameiets signatur innehas av styrets leder sammen med ett av styremedlemmene.

Styremedlemmer kan ikke delta i behandlingen av saker hvor vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

7.
RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon med tilhørende fellesarealer.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
Utleieforhold må ha en varighet på minimum 6 måneder.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Sameierne kan ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio-/TV -antenne eller parabolantenne. Mønster på markiser skal følge eksisterende valg.

Det gjelder ingen forkjøps- eller løsningsrettigheter.

7b.
Ladepunkt, carport

En seksjonseier kan med samtykke fra styret, og for egen regning anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. LOE § 25 første ledd.

Det er ikke tillatt å lade el. bil på motorvarmeruttakene da strømopplegget ikke er godkjent og dimensjonert for dette.

8
FELLESUTGIFTER OG VEDLIKEHOLD

Omkostninger med eiendommen som ikke har tilknytning til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på den respektive samerbrøk. Omkostninger til fellesantenneanlegget deles likt mellom seksjonene.

Den enkelte sameier skal betale et månedlig beløp til dekning av sin andel av felles-omkostningene. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken.

9.
VEDLIKEHOLDSANSVAR
9a.
Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

9b.
Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 9.a Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

9.c
Erstatningsansvar

Seksjonseiers erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold jf. LOE § 34
Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold jf. LOE § 34

10.
FORSIKRINGSFORHOLD

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret. Den enkelte sameier må selv sørge for forsikring av innbo og løsøre i sin egen seksjon.

11.
SIKKERHET FOR FELLESUTGIFTENE

Som sikkerhet for dekning av fellesutgifter forbeholdes sameiet panterett i de enkelte seksjoner for krav mot den respektive sameier som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.
Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av første tinglyste kjøpesum, og er uten opptrinnsrett.

12.
MISLIGHOLD

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan vedkommende med minst seks måneders skriftlig varsel pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. LOE § 38

13.
TVISTER

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjoneier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

14.
VEDTEKTSENDRING

Endringer av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, konf. eierseksjonlovens §27

15.
EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET JERNBANEVEIEN 123

Revidert utgave av	1.3.1990
Endret	12.4.2011
Vedtatt på sameiermøte	11.4.2016
Vedtatt på sameiermøte	6.4.2017
Vedtatt på sameiermøte	26.4.2018

INDRE ORDEN

1. Heisen.

Heisen er en personheis og ikke en vareheis.
Ved eventuell skade vil vedkommende bli stilt økonomisk ansvarlig.

2. Rengjøring.

Beboerne skal legge forholdene til rette for at rengjøringen av trapper og ganger kan gjøres uten hinder. Fellesarealet skal ikke brukes som lagerplass. Pyntegjenstander må avklares med styret.
Den felles rengjøringen innbefatter ikke under den enkeltes dørmatte.

3. Ventilasjonsanlegget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for å sette seg inn i bruksanvisningen for renhold av lufteventiler for avtrekket, samt filter over komfyren. Villavent ventilator skal alltid være på, da dette er et system som holder fukt vekk fra alle rom i leiligheten.

4. Dører/sikkerhet.

Beboerne bør ha felles interesse av at det er ro og orden i huset. Uvedkommende skal ikke uten kontroll slippes inn i huset ved automatisk døråpner. Alle er ansvarlige for at alle tre utgangene holdes låst til enhver tid.

5. Generell orden.

Det forutsettes at alle beboere tar alminnelig hensyn til at det er ro i huset, særlig etter kl.23.00. Ved spesielle anledninger og selskaplighet senere enn etter kl.23.00 skal naboene varsles på forhånd.
Støyende arbeider som for eksempel banking, boring etc. er ikke tillatt på hverdager etter kl. 20.00 og på lørdager etter kl. 17.00.
Ved større oppussingsarbeider over lang tid må det gis nabovarsel i forkant.

6. Skilting.
Skilt i ringeklokkepanel og på postkassene skal følge felles standard og skal bestilles fra styret.
Ved bestilling av skilt kontakt styreleder.

7. Dyrehold.

Ved ønske om dyrehold må godkjenning innhentes fra styret. Eventuelt dyrehold må ikke være til sjenanse for andre beboere.

YTRE ORDEN.

8. Parkering.
Beboerne skal parkere i egen carport. Sameiets gjesteparkering skal ikke benyttes til fast parkering av beboerne.
Fremleie av carport begrenses til kun beboere.

9. Parabolantenner er ikke tillatt.

10. Terrassene.
Den enkelte beboer har ansvar for at sluket på egen terrasse er åpent/rengjort for løv etc. Tørking, lufting og risting av tepper skal ikke skje ut gjennom vinduer eller over rekkverket på terrassen. Klesvask bør ikke henge synlig til tørk. Snø bør så godt som mulig fjernes fra terrassen, og spesielt fra sluket. Terrassene ble levert uten keramiske fliser, og slik skal det fortsatt være.
Alle markiser skal være like i mønster og farge.
Grilling på terrassene er lovlig, men kun når det benyttes elektrisk grill.

11. Blomsterkassene.
Det er ikke tillatt med beplantning som er høyere enn 40 cm.

12. Vedlikehold/stell

Sameiet har ikke vaktmester. Det innebærer at den enkelte har et ansvar for at uteområdet er ryddig og pent, at vi plukker opp rusk og rask som måtte være til irritasjon. Måking av snø foran inngangspartiene oppe og nede, samt strøing er beboernes ansvar så langt det er mulig. Sand og nødvendig redskap står tilgjengelig ved inngangene. Sameiet har ekstern avtale for snørydding og strøing i oppkjørsel og gjesteparkering. Trær på fellesområdene skal ikke fjernes uten styrets samtykke.
Dugnad hver vår.

13. Søppel/avfall.

Alt avfall skal sorteres etter kommunens forskrifter: Plastposer knytes godt igjen. Papp/esker flatklemmes, og plastavfall legges i merkede containere. Alt annet avfall må man selv kjøre bort.

GENERELT.

14. Ansvar.

Vi håper at alle retter seg etter overnevnte regler. Ved nyinnflytting er det selgers ansvar å videreformidle husordensreglene. Ved fremleie er utleier ansvarlig for at leietagere blir gjort kjent med ordensreglene og at disse blir overholdt. Seksjonseierne er erstatningspliktige for skade som oppstår på fellesarealene ute som inne som følge av overtredelse av reglene eller annen mangel på aktsomhet.

15. Klage.

Hvis husordensreglene ikke overholdes, eller naboer føler grunn til å klage, skal eventuell klage rettes direkte mot nabo eller eventuelt til styret under fullt navn.

16. Endringer.

Endringer i husordensreglene skal vedtas av sameiet med alminnelig flertall.

Sameiet Jernbaneveien 123

I N N K A L L I N G

Til sameierne:
Det innkalles herved til ordinært årsmøte.

Lørdag 4. mai kl. 10:00
Møtested: Parkeringsplassen

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning 2024 - gis muntlig i møtet
3. Regnskap 2024
4. Forslag:
    4.1 Løs takstein, se vedlegg
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Budsjett 2025
7. Valg av styret

Vedlegg:

- regnskap 2024 / budsjett 2025
- forslag

Oslo, 06.05.25

S T Y R E T

Sameiet Jernbaneveien 123

RESULTATREGNSKAP

	Noter	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023	BUDSJETT 2024	BUDSJETT 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader fordelt etter eierbrøk		350 280	350 280	350 280	367 800
Innbet. TV-avgift		101 790	93 482	102 000	103 320
Innbet. vedlikeholdsfond		68 400	68 400	68 400	68 400
Innbet. Lånekostnader		36 216	35 200	36 200	36 200
Innbet. strøm El-bil		15 628	27 751	30 000	30 000
Andre inntekter		40	35	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**572 354**	**575 148**	**586 880**	**605 720**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	2	69 313	69 383	71 000	72 500
Styrehonorar	3	13 000	13 000	10 000	22 000
Forretningsførerhonorar		24 000	23 000	24 000	26 000
Vedlikehold	4	110 531	91 562	70 000	70 000
Fremmede tjenester	5	43 658	40 929	42 000	42 000
Avgift Kabel-TV/Bredbånd		76 023	93 514	102 000	103 320
Kostnader fibernett		15 570	0	0	0
Forsikringer		59 648	55 197	60 000	60 000
Kommunale avgifter		135 665	123 971	133 000	133 000
Energi og strøm		49 063	50 034	60 000	60 000
Andre driftskostnader	6	11 829	10 194	8 000	8 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**608 301**	**570 784**	**580 000**	**596 820**
DRIFTSRESULTAT		**-35 947**	**4 364**	**6 880**	**8 900**
FINANSINNTEKT OG KOSTNAD					
Renteinntekter		6 147	5 896	5 000	5 000
Kundeutbytte Gjensidige		5 911	5 619	5 800	5 800
Sum fiansinntekter		12 058	11 515	10 800	10 800
Rentekostnader		10 258	10 460	10 400	10 400
FINANSRESULTAT		**1 800**	**1 055**	**400**	**400**
ÅRSRESULTAT		**-34 147**	**5 419**	**7 280**	**9 300**
Overføringer:					
Overført til vedlikeholdsfond		0	0	68 400	68 400
Overført fra vedlikeholdsfond		0	0		0
Overført fra/til annen egnekapital		-34 147	5 419	-61 120	-59 100
Sum overføringer		**-34 147**	**5 419**	**7 280**	**9 300**
Avdrag lån		25 774	24 848	25 800	25 800
Innfrielser felleslån		0	0		0
Sum avdrag lån		**25 774**	**24 848**	**25 800**	**25 800**
Endring disponible midler		**-59 921**	**-19 429**	**-18 520**	**-16 500**

Sameiet Jernbaneveien 123

BALANSE

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER		**0**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser fellesutgifter		3 417	3 448
Forskuddsbetale kostnader/påløpne inntekter		3 330	53 372
Bankinnskudd		180 639	186 139
Sum omløpsmidler		**187 386**	**242 960**
SUM EIENDELER		**187 386**	**242 960**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Avsatt vedlikeholdfond		377 187	377 187
Opptjent egenkapital pr. 1.1		-314 058	-319 476
Årsresultat		-34 147	5 419
SUM EGENKAPITAL		**28 982**	**63 129**
Gjeldsbrev Handelsbanken	7	116 184	141 958
LANGSIKTIG GJELD		**116 184**	**141 958**
Leverandørgjeld		17 062	17 556
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 235	2 882
Skyldig offentlige myndigheter	8	3 868	4 539
Annen kortsiktig gjeld	9	16 055	12 896
Sum kortsiktig gjeld		**42 220**	**37 873**
SUM GJELD		**158 404**	**179 831**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**187 386**	**242 960**

Oslo, 31.12.2024/ 07.04.2025

Morten Sauer	Wenche Caley	Knut Doresius	Emese Hem
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

NOTER TIL REGNSKAP

Note 1: Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, og god regnskapsskikk for små foretak.

Note 2: Personalkostnader

Lønn vask	46 920
Lønn gressklipping	6 750
Avsatt feriepenger	5 474
Arbeidsgiveravgift	9 397
Avsatt arbeidsgiveravgift feriepenger	772
Sum personalkostnader	**69 313**

Note 3: Styrehonorar

Honorar til styret er på kr. 13 000. Honoraret gjelder for styreperioden 2023-2024.

Note 4: Vedlikehold

Vedlikehold bygninger	7 467
Vedlikehold, nytt låssystem	68 690
Vedlikehold utearealer	3 593
Vedlikehold garasjeanlegg	1 528
Serviceavtale/alarm heisanlegg	18 624
Periodisk kontroll heis	7 450
Alarm heis 2024	3 180
Sum vedlikehold	**110 531**

Note 5: Fremmede tjenester

Revisjonshonorar	1 500
Snøbrøyting, strøing v/byrå	29 506
Vårfeiing v/byrå	7 038
Husleieservice	5 614
Sum fremmede tjenester	**43 658**

Note 6: Andre driftskostnader

Dridtsmateriell	1 890
Andre driftskostnader	2 853
Bankgebyrer	3 457
Kontingenter	3 630
Sum andre driftskostnader	**11 829**

Note 7: Gjeldsbrevlån

Långiver	Handelsbanken
Opprinnelig låneår	2016
Løpetid - opprinnelig 15 år	12 år
Innfrielsesår	2028
Rente	7,45 %
Opprinnelig lånebeløp	1 200 000
Nedbetalt tidligere	1 058 042
Nedbetalt i år - ordinære avdrag	25 774
Sum gjeldsbrevlån	**116 184**

Note 8: Skyldig offentilige myndigheter

Skyldig skattetrekk	1 994
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 874
Sum skyldig offentilige myndigheter	3 868

Note 9: Annen kortsiktig gjeld

Avsatt strøm desember	5 944
Avsatte feriepenger	5 474
Påøpne renter	755
Avregning vann/avløpsavgifter 2024	3 882
Sum annen kortsiktig gjeld	**16 055**

Forslag til årsmøtet 2025

4.1 Løse takstein

Forslagsstiller: Mina Nguyen, seksjon 8

Løse taksteiner er meldt fra til styreleder på epost pr 14.04.2025, reparasjonsansvar.

Vedlegg:

1. bilde fra taket

2. innhentet tilbud



Buskerud Blikk & Montasje AS
Eikringen 3

3036 DRAMMEN
Organisasjonsnr: no 984643845MVA
32208620 www.buskerudblikk.no
32208621 firmapost@buskerudblikk.no

10000
Mina Nguyen
Jernbaneveien 123

1369 STABEKK

Tilbud 14760

Tilbudsdato: 23.04.2025
Rekvisisjon:
Gyldig til: 23.05.2025
Vår referanse: Jørgen
Deres referanse: asiaexpresslindeberg@gmai

Totalsum: 6 843,75

Bankgiro: 65020509427
IBAN NO3965020509427
SWIFT NDEANOKK

Varenr	Varetekst	Antall	Pris	%	Sum
Legge tilbake stein som har sklidd ned.					
minst	Minstepris vedr. service arbeid	1,00 stk.	4700,00		4700,00
service	Servicebil	1,00 stk	295,00		295,00
km	Kilometer	60,00 km	8,00		480,00
		Sum eks mva:			**5 475,00**
		+ 25% m.v.a. av kr 5475			1 368,75
		Totalsum:			**6 843,75**

Sameiet Jernbaneveien 123

Protokoll

År 2025, lørdag 24. mai, kl. 10:00 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Jernbaneveien 123 hos styreleder Morten Sauer

Tilstede var 10 sameiere. Det ble fremlagt 1 fullmakt. Totalt 11 stemmer.

Fra forretningsfører møtte Melanie Kristiansen.

Innkallingen og dagsorden: – årsmøte godkjente innkalling i henhold til regler

1. Konstituering

Valg av møteleder: Morten Sauer
Valg av referent: Emese Hem
Valg av 2 til å undertegne protokollen: Vibeke Sauer og Erik Grenne

Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsberetning 2024

Morten Sauer gjennomgikk beretningen punktvis og orienterte om de enkelte avsnitt.

Alle verandakassene er malt utvendig av eksterne. Innvendig maling av verandakassene skal gjøres av beboere (de som trenger hjelp får hjelp - dugnad)

Knut har skrapt hele muren bak - vi kan begynne å male når det blir fint vær. Dette gjelder både muren og garasjen.
I perioden mellom mai 2024 – mai 2025 ble avholdt fire styremøter.
På styremøte er tatt opp klager som er mottatt skriftlig.
Henvisninger som er gjort muntlig blir også gjennomgått på styremøtet og adressert.
Låsemekanismen til inngangsdører fungerer fint, Altibox også.
Heis – blir sjekket og godkjent av heiskontroll hvert år.

3. Regnskap 2024

Regnskapet for 2024 ble gjennomgått av Melanie Kristiansen (Nordberg Eiendomsforvaltning AS) som redegjorde for de enkelte poster.

Sameiet har en negativ årsresultat på NOK -35 947. Av den årsak ble det foreslått fra styre om å øke husleie med 10 % fra 01.07.2025 (og det er fortsatt billigere husleie enn nabohuset har). Dette ble godkjent i årsmøte.

Regnskapet for 2024 ble deretter godkjent.

Vedtak: Godkjent

4.Valg

Styret har prøvd å få noen nye medlemmer inn i styret uten å lykkes.
Styreleder er villig til å sitte et år til. Styret ønsker nye styremedlemmer for periode 2026/2027

Styreleder og styremedlemmer stiller til gjenvalg. Forslag til styresammensetning i perioden 2025/2026 ble presentert som følger:

Styreleder: Morten Sauer
Styremedlem: Wenche Caley
Styremedlem: Emese Hem
Styremedlem: Knut Doresius

Vedtak: Godkjent

5. Valg av revisor

Ikke krav til intern revisor.

6. Eventuelt

Ved oppussing som skaper støy skal det informeres om dette før oppussingen starter. Lapp skal settes opp ved informasjonstavlen ved postkassene.

Forslag til å spare kostnader: Skifte lys til ledd lys i garasjer, sensoren fungerer ikke helt

Løs takstein – repareres etter styrets anbefaling – Kim skal fikse. Beboer ønsker egenerklæring for at Kim skal fikse løs takstein.

Styrehonorar – uendret i siste 10 årene.
Forslag til ny styrehonorar: NOK 7000 til styreleder og NOK 5000 til hver styremedlem (x3) – godkjent i årsmøte

Ved skift av markise er viktig å spørre styret om fargekode – skal være grå.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 11:00

Morten Sauer /sign
møteleder

Emese Hem / sign
referent

Vibeke Sauer /sign
protokollvitne

Vibeke Sauer

Erik Grenne
protokollvitne

Erik Grenne

TEKNISKE TJENESTER
Telefon *67 50 44 63
Telefax *67 50 43 15

150108000BBK0022864

SENIOR PARTNERS
V/DAG KRISTIANSEN
NEDRE SLOTTSGATE 23
0157 OSLO

FERDIGATTEST

Jnr. 87-1087

Adresse: JERNBANEVEIEN 123

Gnr: 14 Bnr: 1063

Ferdigbesiktigelse avholdt: 25.04.94

Arbeidets art: TERRASSEBLOKK

Byggherre: SR-BANK V/, KNUT GILLESEN

Anmelder: BYGGANDERS BYGGEADMI, A/S
V/B.MERKESDAL

Ansvarshavende: MERKESDAL, BJØRN

Ansvarshavende:

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot den gitte tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lot seg kontrollere.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Sandvika, 15. april 1997
For sjef planseksjonen

Jon Erik Bye

Gjenpart:
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen
Kommunalteknisk seksjon (VAR)

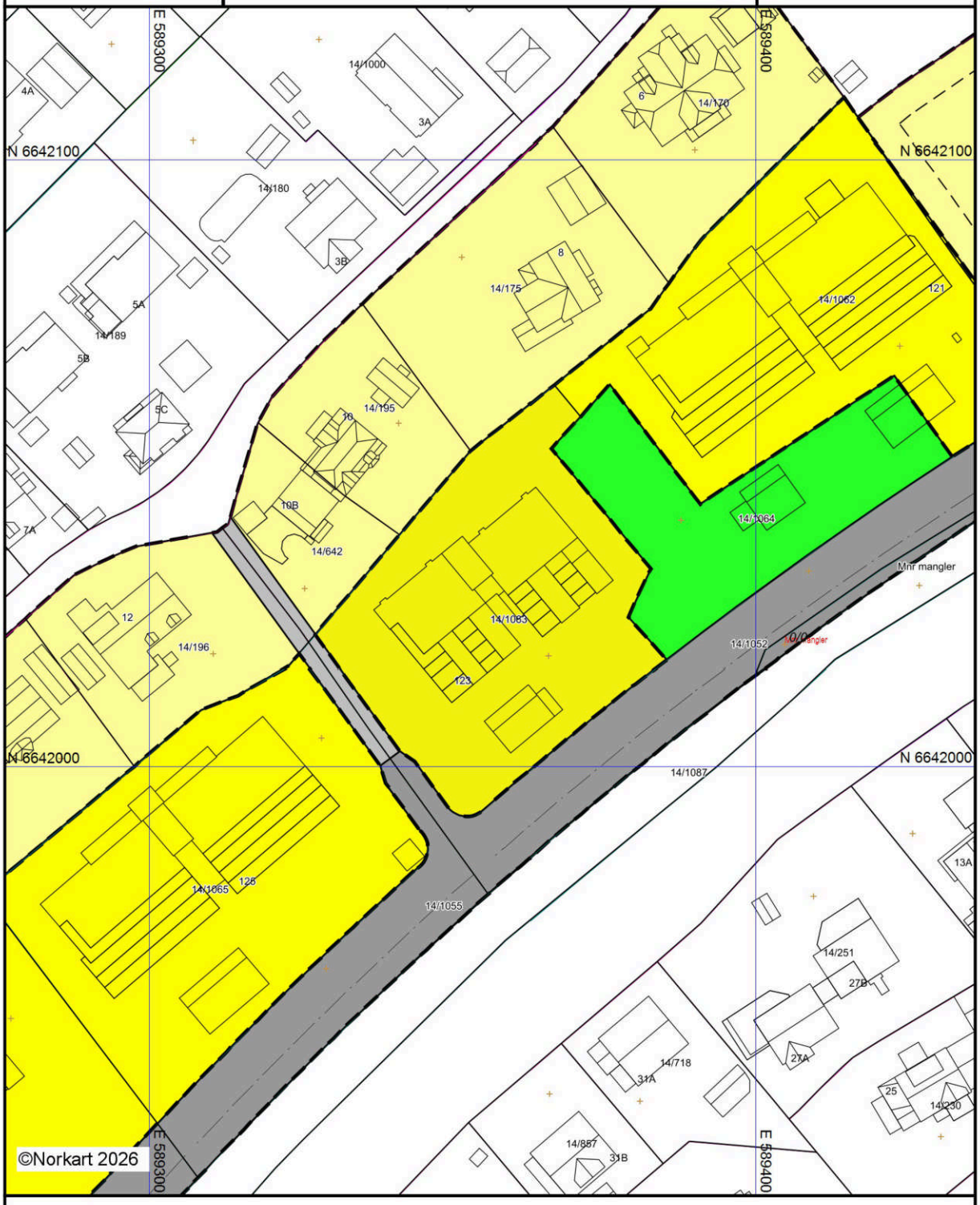
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 14/1063/0/10
Adresse: Jernbaneveien 123
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Andre planobjekter

- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Blågrønnstruktur

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Tunnel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn

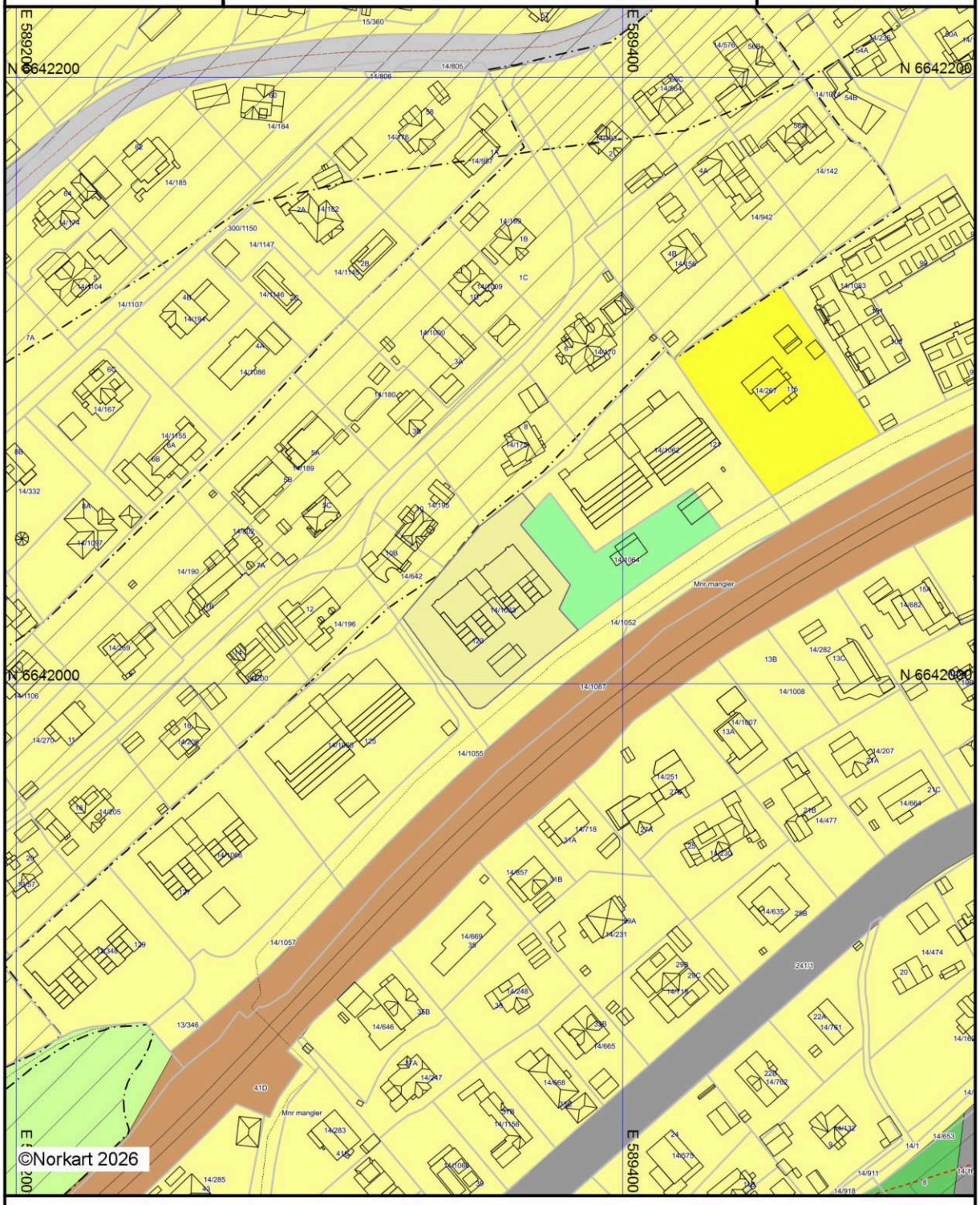
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/1063/0/10
Adresse: Jernbaneveien 123
Utskriftsdato: 05.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - eksisterende
- Boligbebyggelse - nytt

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - eksisterende
- Veg - nytt
- Bane- eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Naturområde - eksisterende
- Naturområde - nytt

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg tunnel - nytt
- Turveg/turdrag - eksisterende
- Jernbane - eksisterende
- Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -
- Trasé for nærmere angitt kollektivtransport,

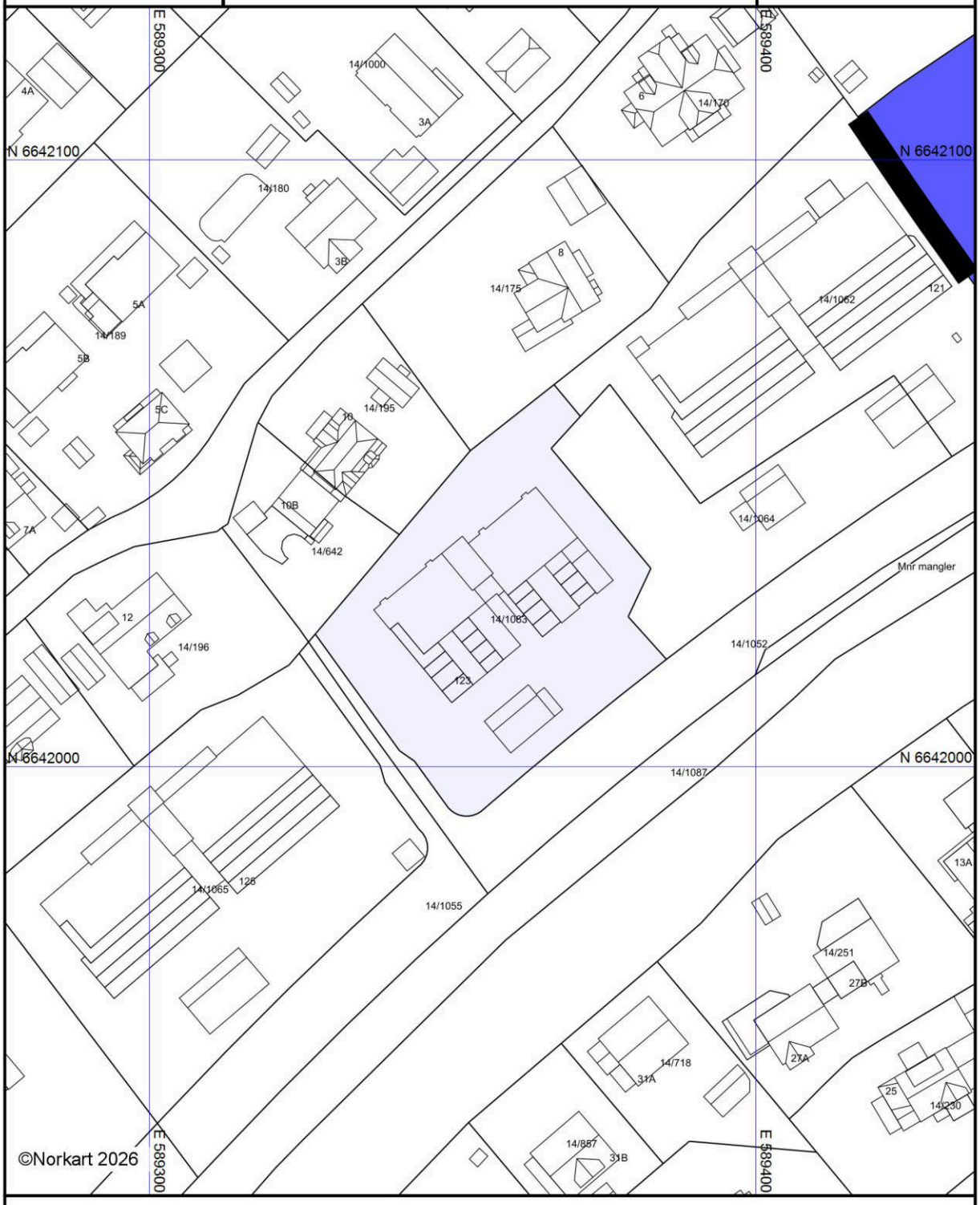
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 14/1063/0/10
Adresse: Jernbaneveien 123
Utskriftsdato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

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

Utskriftsdato: 05.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	1063	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Jernbaneveien 123, 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
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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** 2 183 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979007 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979007)
Navn	NEDRE STABEKK

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.09.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8876/1979007.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 183 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** D

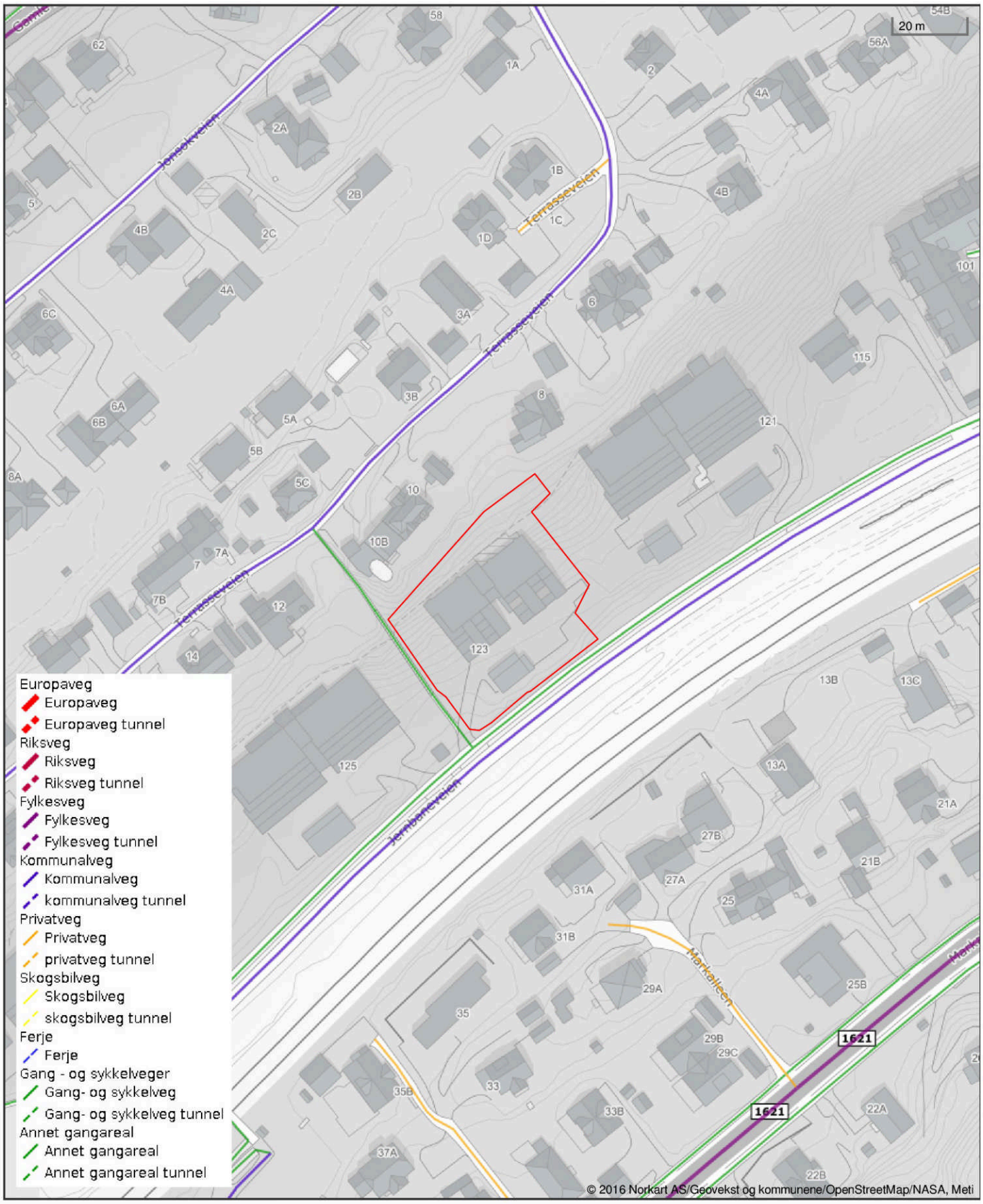
Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1987024 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1987024)
Navn	TERRASSEVEIEN 6-20
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.10.1987

Utskriftsdato: 05.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 14/1063//



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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 05.05.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	14	**Bnr**	1063	**Fnr**	0	**Snr**	10
Adresse	Jernbaneveien 123 , 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					
1987/1087	Blokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1988/1395	Ventilasjonsanlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1989/541	Heis/rulletrapp	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1995/2018	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2024/18178	Jernbaneveien 123 - tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

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

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

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

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

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

For saker innsendt etter 1.7.2010:

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

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

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

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

Skatteetaten

Dato
05.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 14 Bnr 1063 Fnr 0 Snr 10

Eiendommens adresse:

Jernbaneveien 123, 1369 STABEKK

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 145 962
Som sekundærbolig:	kr 4 583 846

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	22 min
Stabekk Apotek	8 min
Bekkestua Vinmonopol	23 min

SPORT

Tennishall i Stabekk	14 min
Frem idrettsanlegg	14 min
EVO Stabekk	7 min
Fit4 Høvik	19 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

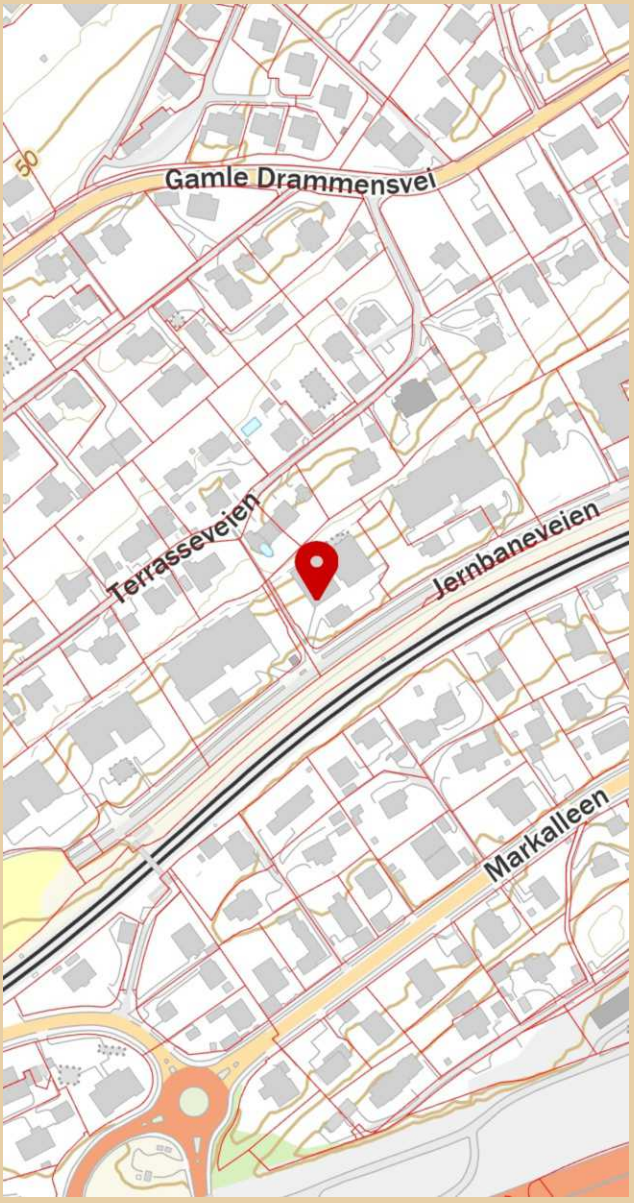
Støynivået
Lite støynivå 91/100

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

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 123, 1369 Stabekk
Gnr. 14, Bnr. 1063, Snr. 10, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260204

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Fredrik Morris Michaelsen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 988 26 388

E-post: fmm@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.
