PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

JERNBANEVEIEN 37

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Jernbaneveien 37 , 1369 STABEKK
BÆRUM kommune
gnr. 14, bnr. 1089, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12901-1866 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** MC1096

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



Lasse Jensen

lasse.jensen@tek-norge.no

930 30 092

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.

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

Leilighet i boligblokk fra 1995.

Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje og inneholder hall, bad, 2 soverom, stue/kjøkken og bod. Det er adkomst til innglasset balkong fra stuen.
Det medfølger bod og biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjelleren.

Boligen har et generelt behov for vedlikehold og oppgradering for å nå dagens forventede standard. Det er registrert slitasje på innvendige overflater, og det må påregnes utbedringer av gulv og vegger. Våtrommet og kjøkkenet har behov for modernisering, og det er påkrevd med strakstiltak på grunn av drypplekkasjer fra avløpsrør under vask begge steder.

Blokken ble oppført i 1995. Eldre vinduer og balkongdører fra byggeåret har dårligere energiegenskaper, som er en typisk svakhet knyttet til isolasjonsevne og energieffektivitet for tidsperioden. Det bærer også preg av alderssvekkelse på bygningens tekniske utstyr, hvor blant annet vannledninger, avløpsrør og ventilasjonsaggregat har høy alder og i stor grad har passert forventet brukstid. På den annen side er det utført nyere oppgraderinger, da boligen har fått installert ny varmtvannsbereder i 2025.

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 tilsta

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Nordvendt innglasset balkong i betongkonstruksjoner med fliser på gulvet. adkomst/utgang fra stuen.
Østvendt terrasseplatting med betongheller.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett og teppe.
Overflater vegger med tapet og slette malte flater.
Overflater himling med slette malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeår, 1995.
Vegger med flislaget og tapetserte/malte overflater. Gulv med fliser.
Badet er innredet med servant med underskap, toalett og dusjhjørne/vegger.
Det er opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra byggeår, 1995.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er opplegg for komfyr og oppvaskmaskin.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon. Friskluftsventiler over vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i hall.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

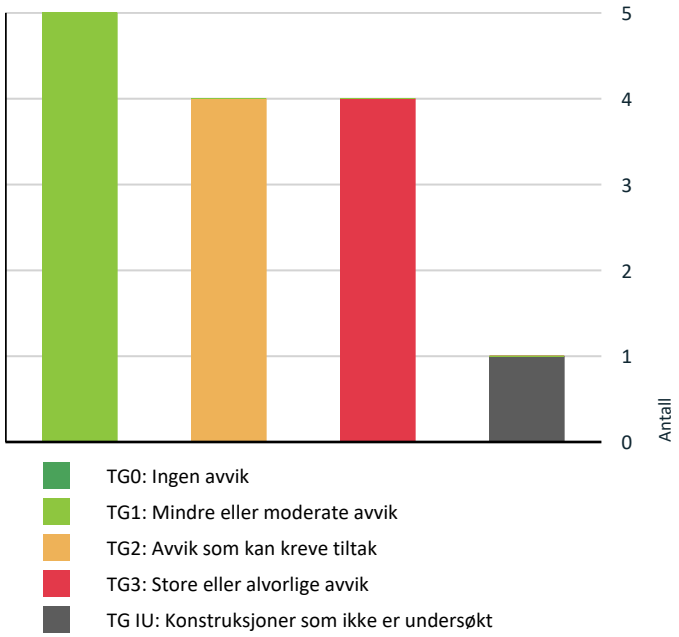
Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

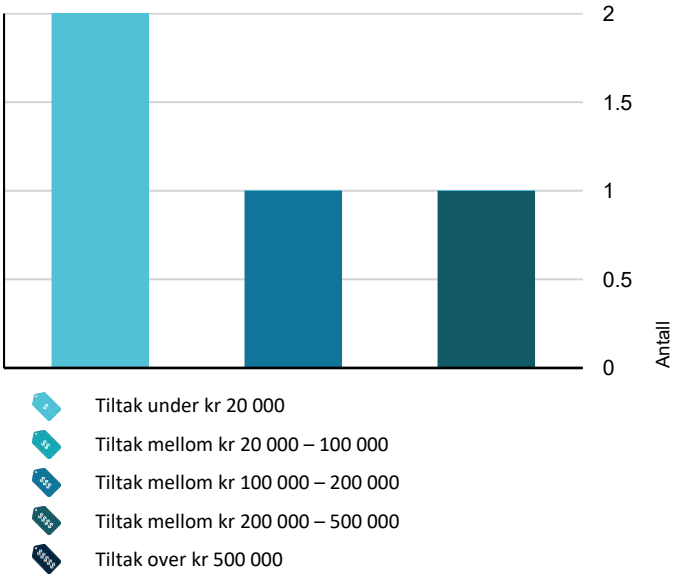
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Leilighet i boligblokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK

Byggeår
1995

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av vinduer bør planlegges på sikt.
Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Dørvrideren på balkongdøren er noe treg å vri.
- Forøvrig tilstand med bakgrunn i alder på balkonbgdøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å smøre og eventuelt justere dørvrideren på balkongdøren for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

Eldre balkongdører har økt risiko for slitasje på tettelister, hengsler og isolerglass, noe som kan føre til redusert tetthet, dårligere energiegenskaper og økt fare for punktering av glasset.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordvendt innglasset balkong i betongkonstruksjoner med fliser på gulvet. adkomst/utgang fra stuen.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Overflater gulv med parkett og teppe.
Overflater vegger med tapet og slette malte flater.

Tilstandsrapport

Overflater himling med slette malte flater.

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

Det er stedvis nedslitt/ødelagt gulvteppe og løs tapet samt vesentlig slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes utbedring eller utskifting av de fleste overflater for å oppnå tilfredsstillende estetisk og funksjonell standard.
Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukskvalitet og økt slitasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eksempel på utslitt overflate

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 10 mm gjennom hele rommet i stuen.

Det er kontrollmålt i stue og på sort 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.
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 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er originalt fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vegger med flislaget og tapetserte/malte overflater. Gulv med fliser.
Badet er innredet med servant med underskap, toalett og dusjhjørne/vegger.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Sluk av plast.

Tilstandsrapport

Det er varmekabler i gulv.

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

Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. TG3 er satt for rommet på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

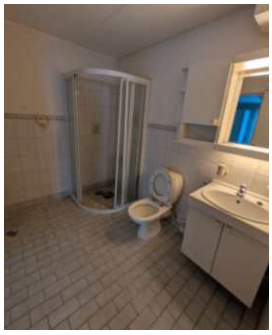
Tettesjikt, overflater og utstyr er over 30 år gammelt
Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er aktiv lekkasje fra avløpsrøret under servanten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• 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.

- Det kan vurderes å sette inn dusjkabinett, men er ingen garanti mot svikt og skader ved lekkasjer på bad som har passert 30 år.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad fra byggeår



Lekkasje fra avløpsrør under servant

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført forskriftsmessig hulltaking, men stålstendere hindret fuktmåling i tre.
Ingen visuelle symptomer på fukt ved hulltaking.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegger.



Hulltaking uten mulighet for fuktmåling i treverk. Ingen synlige avvik.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning er fra byggeår, 1995.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er opplegg for komfyr og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
• Det er påvist fuktskjolder i overflater.

- Det er aktiv lekkasje fra avløpsrøret under vasken.
- Det er fuktskjolder på bunnplate under vasken.

Konsekvens/tiltak
• Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.
• Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.
- Lekkasje fra avløpsrøret under vasken må utbedres umiddelbart for å hindre videre vannskader og utvikling av råte eller mugg i konstruksjonen.

- Fuktskjolder på bunnplate under vasken bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, da dette kan indikere skjulte fuktskader som kan forverres over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Drypplekkasje fra avløpsrør under vasken

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til skader på bygningens konstruksjoner og dårlig innemiljø.

TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Tilstandsrapport

• Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

- Det er påvist aktiv lekkasje på avløp fra servant på bad og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Skader på anlegget må utbedres.

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

Lekkasje fra avløpsrør må utbedres snarest for å hindre vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.
Videre bruk av rørene uten utbedring vil medføre økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Lekkasje på kjøkken



Lekkasje på bad

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Friskluftsventiler over vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Ventilasjonsaggregatet har høy alder, og det er ikke fremvist dokumentasjon på utført service de senere år. Dette medfører usikkerhet om aggregatets tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres service og kontroll av ventilasjonsaggregatet av fagkyndig, samt fremskaffes dokumentasjon på utført vedlikehold.
Manglende service og dokumentasjon medfører økt risiko for funksjonssvikt, redusert luftkvalitet og mulige fuktskader.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent

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. Sikringsskapet er plassert i hall.

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.
1995

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Selger har ikke bebodd eiendommen.

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

Selger har ikke bebodd eiendommen.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplyst av representant ved befaring

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Det foreligger få opplysninger og ingen dokumentasjon på anlegget. Det anbefales en full gjennomgang av anlegget av sikkerhetsmessige årsaker.

Generell kommentar

En samsvarserklæring bekrefter at det elektriske anlegget er installert i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Uten denne erklæringen er det ingen garanti for at anlegget er trygt, noe som øker risikoen for elektrisk støt, brann og andre farlige situasjoner.
Innhent dokumentasjon om mulig eller utfør en utvidet el-kontrol av anlegget.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

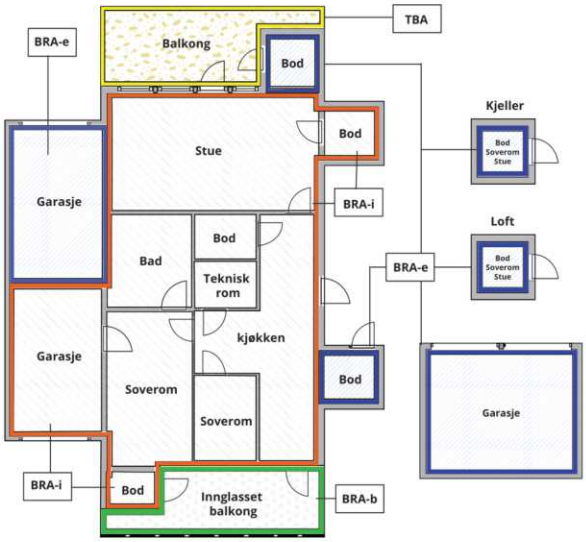
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	74		6	80	16
Kjeller		4		4	
SUM	**74**	**4**	**6**		**16**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Hall, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bod		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Uteplassen med betongheller er medtatt som TBA, men det er ikke kjent om denne tilhører leiligheten. Plassen er avgrenset og ikke mulig for andre å bruke.

Rom (bod ved biloppstillingsplass) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Det er biloppstillingsplass i felles garasjekjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny varmtvannsbereder i 2025 i følge rekvirent. Ikke fremvist dokumentasjon

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Stein Rune Høiby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	14	1089		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jernbaneveien 37

Hjemmelshaver
Gjerstad Rilda Kristiane

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.05.2026	Objektet er et bo og egenerklæringen er ikke utfylt iht. vilkår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

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/MC1096

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: 12.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260230
Addresse	Jernbaneveien 37		
Postnr.	1369	Sted	STABEKK
Selgers navn	Rilda Kristiane Gjerstad		
Selgers navn	Gina Gjerstad Høiby		

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:

Rilda Kristiane Gjerstad

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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.

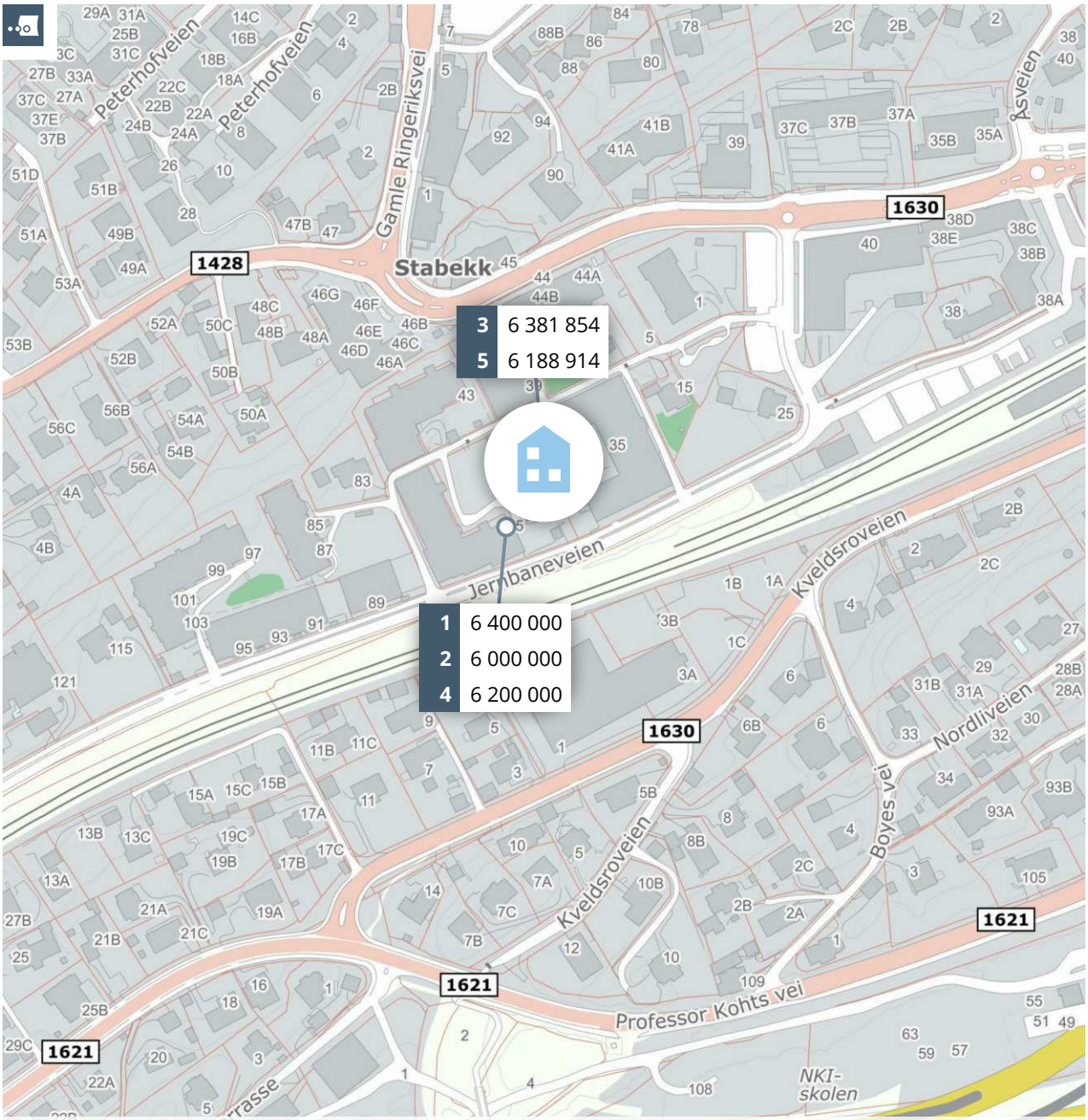
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.05.2026

Signert av *Gina Gjerstad Høiby*

Initialer selger:
G G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

JERNBANEVEIEN 37

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 30.05.2026

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: Erik Løvås.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jernbaneveien 37, 1369 STABEKK

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1995

GNR 14 BNR 1089 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Stabekk 05

Verdivurdert til

5 410 000

79 155	5 489 155	74 189
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1995

Fellesutgifter	4 356
Formue	76 546
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Jernbaneveien 45 75 m² 1996 2. etg 2 sov	11.07.2025	6 490 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**85 333**
2 Jernbaneveien 45 69 m² 1996 2. etg 3 sov	02.12.2025	6 300 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**86 957**
3 Jernbaneveien 37 82 m² 1995 2. etg 2 sov	18.07.2025	6 300 000	**6 350 000**	31 854	6 381 854	**77 827**
4 Jernbaneveien 45 76 m² 1996 1. etg 2 sov	24.02.2026	6 460 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**81 579**
5 Jernbaneveien 37 81 m² 1995 4. etg 2 sov	22.05.2026	6 300 000	**6 100 000**	88 914	6 188 914	**76 406**

Boligen ligger i et meget veletablert og attraktivt boligområdet på nedre Stabekk, med 300 meter til togstasjon/flytog/buss. Trivelige Stabekk sentrum byr på dagligvare, butikker, bakeri, kino/kulturhus og ulike spisesteder. Det er også kort avstand til handel på Bekkestua, Meny Høvik og CC Vest. Det er kun få meter til EVO Stabekk, idrettsfasiliteter og et lokalt parkanlegg. Det turveier tilknyttet Ballerud golf og fantastiske tur/skiløyper i Bærumsmarka. Enkel tilgang til kyststi, båthavn og badeplasser på Høvik, og kort vei til friluftsområder på Fornebu.

Kort fortalt:
- Romslig 3-roms leilighet i høy 1. etasje
- Trappefri adkomst og heis fra garasje
- Innglasset balkong
- Stue/kjøkken i åpen løsning
- Bad
- 2 soverom
- Stor innvendig bod
- Kjellerbod
- Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg
- Lave felleskostnader
- Seniorleilighet (55+)
- Gjestehybler og selskapslokale kan leies av beboere

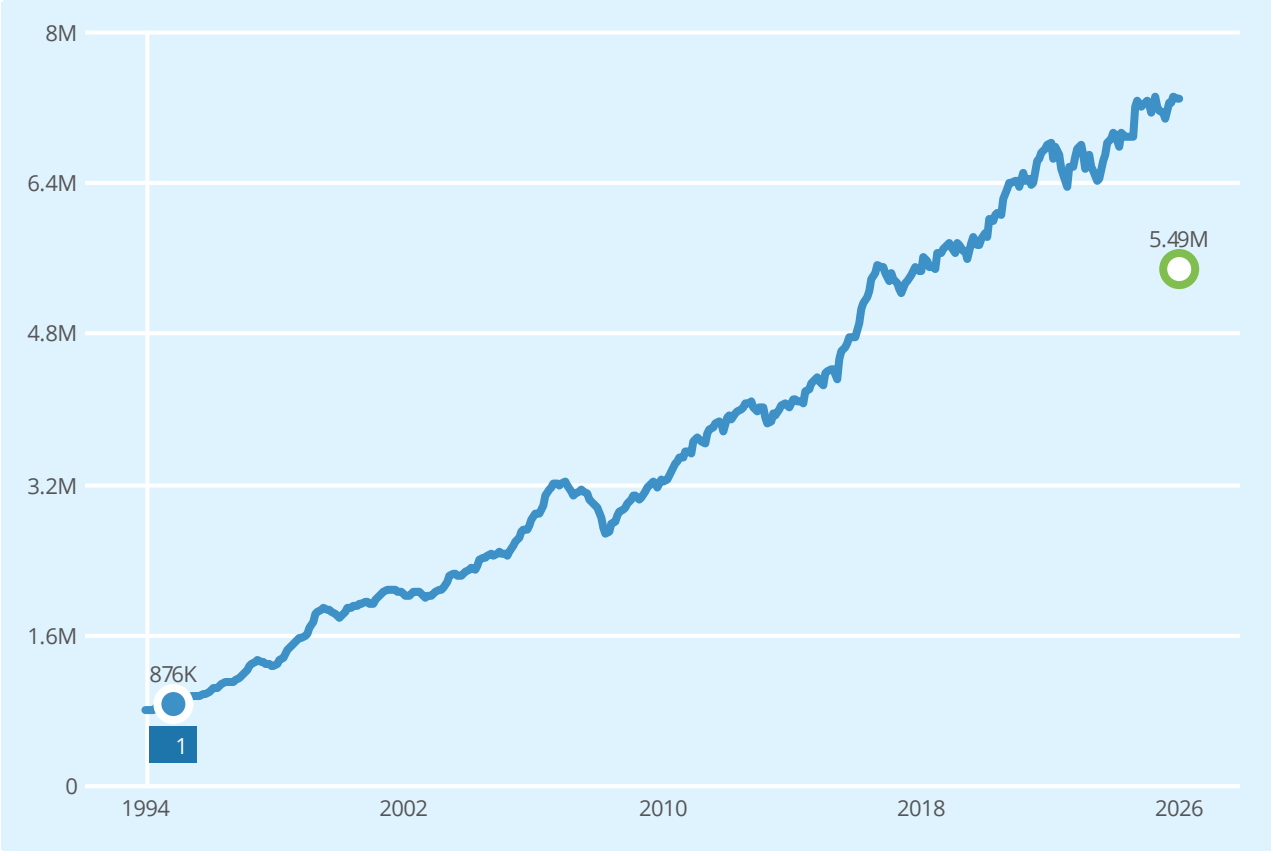
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

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	
24.10.1995		24.10.1995	-	876 000	-	876 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Lenge siden kjøp

Leiligheter til salgs i Stabekk 05 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

8.5M
8.3M
7 967 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.5M
7.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
33
dager

Leiligheter solgt i Stabekk 05 grunnkrets siste 6 mnd

19
leiligheter solgt

5 646 000 Salgspris i snitt
5 614 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

85 707 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd
83 954 Stabekk 05 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

74 189 Jernbaneveien 37 Totalpris 5 490 000

Energiattest



Adresse **Jernbaneveien 37, 1369 STABEKK**	
Dato for energimerking **30.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304896**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **18552922**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **1089**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0107**



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 **1995**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **214,66 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **213,18 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 922 kWh**

Jernbaneveien 37, 1369 STABEKK

Detaljering

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

Jernbaneveien 37, 1369 STABEKK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

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

Privatmegleren Bærum AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Att.: Johanne Kindberg

Deres ref.: 7260230
Vår ref.: 014-1-07 Cecilie Pettersen

Stabekk, 13.05.2026

Seksjon 07 i Sameiet Stabekk-Tunet Seniorleiligheter

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

Boligselskap:	Sameiet Stabekk-Tunet Seniorleiligheter
Org.nr.:	976623797
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	07
Forsikringsselskap:	Tryg Forsikring NUF
Polisenr.:	7146192
Eier:	Gjerstad, Rilda Kristiane
Adresse:	Jernbaneveien 37, 1368 STABEKK

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	79 155
Andel formue pr 31.12.2025	76 546

Felleskostnader pr måned:

LÅN NR: 8398.72.80; AKONTO AVDRAG 2	164,20
LÅN NR: 8398.72.80; AKONTO RENTE 2	411,97
VEDLIKEHOLDSFOND	202,00
TV OG BREDBÅND	589,00
ANDEL FELLESUTGIFTER	2 989,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 4 356,17

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

Langsiktig gjeld: Se tilleggsopplysninger.

Kontaktinformasjon
Styreleder: Øivin Brækkan,
E-post: oivin.braekkan@boliginstituttet.no

Andre opplysninger
Beboergebyr kr 7 000,- betales ved overtakelse til sameiets kontonummer. Sameiet praktiserer styregodkjennelse. Seksjonene er beregnet på aldersgruppen over 55 år. Dispensasjon kan vurderes. Sameiet har IN-lån. Det faktureres akonto renter og avdrag månedlig via felleskostnadsfakturaen. Det er mulighet for innfrielse i juni og desember hvert år. Da vil det også bli foretatt en avregning av renter og avdrag.

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

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

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

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

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

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

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

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Cecilie M. Pettersen /S/

Vedtekter for Sameiet Stabekktunet seniorleiligheter

Disse vedtekter er opprinnelig fastsatt 9. oktober 1995,med endringer i årsmøter i april 2000, 7. mars 2001, 21. april 2004, 18. april 2005, 23. mai 2005, 22. mars 2010, 19. september 2012, 1.april 2019, 23. mars 2023, mars 2025 og på årsmøtet 26. mars 2026.

§ 1
NAVN OG OMFANG

(1) Sameiets navn er Sameiet Stabekktunet Seniorleiligheter. Sameiet består av 38 boligseksjoner og en samleseksjon garasje av eiendommen gnr. 14, bnr. 1089 i Bærum i h.t. Begjæring om oppdeling i eierseksjoner, tinglyst 1. august 1995. Sameiet disponerer videre andel av utvendig fellesareal med bnr. 1094. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetenes areal. Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser gjennom drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanliggender for sameiets eiendommer. Seksjonene (eller seniorleilighetene) er beregnet på personlig eierskap og må eies av personer over 55 år. Dispensasjon vedrørende alder kan vurderes.

§ 2
RETTSLIG RÅDERETT

(1) Den enkelte sameier rår som en eier over sin seksjon. I tillegg har den enkelte seksjon (med unntak av sameiets to hybler) 1/36 del av garasjeanlegg (gnr. 14, bnr. 1089) seksjon 39 i Bærum. Denne garasjeplassen følger seksjonen, men må tinglyses særskilt på seksjon 39 ved overdragelse.

(2) Erverver av seksjon og leietaker til bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse skal foreligge før erverv eller utleie finner sted. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Erverver av seksjon skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler og godta disse som bindende for seg. Det samme gjelder for leietakere til bruksenheter.

(3) Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, jfr. dog de unntak fra denne regel som er fastsatt i eierseksjonslovens § 23, 2.ledd.

§ 3
FYSISK RÅDERETT

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten må bare benyttes etter sitt formål Bruk av bruksenhet og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av sameiermøtet, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

(4) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt faller også vedlikehold av det fellesareal som benyttes eksklusivt av den enkelte sameier, så som boder, balkong m.v. Sameiet har ansvar for ytre vedlikehold av vinduer og "franske" balkonger. Vinduer og dører på balkonger er den enkelte sameiers ansvar å vedlikeholde.

(5) Den enkelte sameier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte sameier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk. Den enkelte sameier har videre en særskilt plikt til å sørge for at alle elektriske installasjoner innen bruksenhetene er i forskriftsmessig stand til enhver tid og at arbeid som krever autorisasjon blir utført av autorisert personell. Den enkelte sameier har videre plikt til å sørge for at forskriftsmessig varslings- og slukkeutstyr for brann til enhver tid er til stede i bruksenheten, og at dette vedlikeholdes slik at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

(6) Vedlikehold og endringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge sameieren å velge løsninger bestemt av styret, for eksempel vindus- eller dørtype samt farger.

(7) Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan sameierne ved styret, etter skriftlig varsel, sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av endringer som styret ikke har godkjent eller vil godkjenne.

(8) Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra sameieren, dennes husstand eller den han har overlatt bruken av bruksenhetene til, kan sameiet kreve dekket alle utlegg sameiet måtte bli påført på grunn av skaden. Dersom skaden dekkes av sameiets forsikring kan sameiet kreve egenandelen betalt av sameieren.

§ 4
FELLESUTGIFTER

(1) Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan styret beslutte at spesielle kostnader skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Kostnader knyttet til andel av fellesareal under bnr. 1094 fordeles mellom de seksjoner som har tilgang til arealene ut fra pro rata bruksareal.

(3) Dersom en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører økning av fellesutgifter, kan styret vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier, samt pålegge sameieren å installere særskilt måleutstyr.

(4) Utgifter knyttet til den enkelte bruksenhet betales av den enkelte seksjonseier.

(5) Den enkelte sameier skal betale et a konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

(6) Fastsatt a konto beløp skal innbetales forskuddsvis pr. den 1. i hver kalendermåned. Ved forsinket betaling svares vanlig forsinkelsesrente etter forsinkelsesloven regnet fra forfall.

§ 5
VEDLIKEHOLDSUTGIFT VED INNFLYTTING

(1) Ved innflytting skal det betales et gebyr fastsatt av styret for vedlikeholdsutgift ved innflytting.

§ 6
SAMEIETS PANTERETT

(1) De andre sameierne har panterett i den enkelte seksjon for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet, med et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp (2 G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten som her er omhandlet, kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin andel, jfr. eierseksjonsloven av16/6-2017 29, 4.ledd.

(2) Sameiet har ikke anledning til å vike prioritet med denne panteretten til fordel for pantobligasjoner eller annet sameieren ønsker å tinglyse på seksjonen.

§ 7
ETTERSYN

(1) Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige sameierne. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

(2) Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis dette ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 8
MISLIGHOLD

(1) Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i eierseksjonsloven av 2017, §38.

(2) Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13 jfr. eierseksjonsloven av 2017 §39. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 9
ÅRSMØTE

(1) Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet medlem av sameiers husstand har rett til å være til stede og uttale seg. Styremedlemmene, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

(2) Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

(3) En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

(4) En sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med ordinært flertall.

(5) Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(6) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker behandlet.

(7) Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om det før fristen angitt i § 8, 5. ledd. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til alle sameierne senest en uke før ordinært sameiermøte.

(8) Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være på minst 3 dager.

§ 10
OM ÅRSMØTET

(1) Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet, og kan bare treffe beslutninger om saker som er angitt i samsvar med § 8. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallelsen er dette ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkallelse til nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

(2) Det ordinære årsmøtet skal:

a) Behandle styrets årsberetning.

b) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.

c) Velge styremedlemmer.

(3) Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

(4) Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11
ÅRSMØTETS KOMPETANSE

(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(2) Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- Samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven av 2017, §20, 2.ledd, 2.pkt.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter
- Endring av disse vedtekter

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

§ 12
INHABILITET

(1) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse, jfr. § 7.

§ 13
SAMEIESTYRET

(1) Sameiet skal ha et styre med 4 medlemmer og 1 varemedlemmer. Styret velges av årsmøtet, styrets leder velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

(2) Styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet er bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Funksjonstiden løper fra det ordinære årsmøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden opphører.

(3) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

(4) Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(5) Styremøtet ledes av styrets leder, ved dennes fravær velger styret møteleder.

(6) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget.

(7) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 14
STYRETS OPPGAVER M.V.

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiernes anliggender med lov, vedtekter og vedtak i årsmøter.

(2) Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

(3) I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

(4) Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(5) Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

(6) Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(7) Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøter, og til å uttale seg.

§ 15
TVISTER

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

§ 16
EIERSEKSJONSLOVEN

For øvrig kommer lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner med senere endringer til anvendelser.

§ 17
SEKSJONSEIERS ANSVAR FOR Å VEDLIKEHOLDE BRUKSENHETEN

(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) Inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§18

SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER

(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) 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. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Hvis er varmtvannstank er eldre enn 20 år, og denne forårsaker vannskade, skal seksjonseier dekke egenandelen på forsikringen.

Husordensregler for Stabekktunet Seniorleiligheter

1. Hensikt

Hensikten med disse reglene er å bidra til at å sikre god husorden og forsvarlig behandling av eiendommen. Disse reglene er et supplement til sameiets vedtekter.

2. Overdragelse av leilighet

Ved salg eller utleie må styret orienteres før avtale inngås. Dette for å sikre at alle forpliktelser overfor sameiet er innfridd, og at kravene til alder innfris, slik at seniorleilighetenes status ikke endres.

3. Orden og bruk av leilighetene

Leilighetene må ikke brukes slik at andre sjeneres. Innendørs støyende arbeide må begrenses, og skal ikke foregå på søn- og helligdager, ikke etter klokken 18.00 på lørdager og ikke mellom klokken 23.00 og 07.00 på hverdager.

Bruk av TV, radio og andre lydmedier må ikke være til sjenanse for andre beboere. Det skal være ro i leilighetene mellom klokken 23.00 og 07.00.

Den enkelte plikter å etterse og vedlikeholde sikkerhetsutstyr som røykvarsler, brannslange og brannslukningsapparat.

4. Adgangskontroll og orden i fellesarealer

Felles inngangsdør skal alltid holdes låst. Ingen som ikke har en legitim grunn skal slippes inn. Ved varelevering o.l. må det sørges for at døren ikke står åpen uten tilsyn.

Korridorer og andre fellesarealer skal holdes ryddige. Det er ikke tillatt å hensette rullestoler, gåstoler, sykler, barnevogner o.l. i fellesarealene.

5. Orden i kjeller/garasje

Biler skal parkeres i garasjen innenfor oppmerket felt. Tomgangskjøring i garasjen må unngås. Bilvask og reparasjoner er ikke tillatt i garasjen. Garasjeport og døren ved siden av skal holdes lukket når de ikke er i bruk. Det anbefales å lukke garasjeporten/vente til den lukkes når man kjører ut av garasjen.

Ledige parkeringsplasser bør kun leies/lånes bort til andre beboere i Jernbaneveien 37.

6. Orden og bruk av utvendige fellesarealer

Gjesteparkeringsplasser skal kun brukes til sitt formål, ikke til langtidsparkering av egne kjøretøy.

Parkering utenfor hovedinngangen er begrenset til av/påstigning og henting/levering av gjenstander.

7. Bruk av boder

a/ Søppelbod: Denne er felles for Jernbaneveien 37 og 45, og skal kun benyttes til vanlig husholdningsavfall, plastavfall og matavfall. Bruk riktig beholder! Papir og papp legges i container for dette formål. Glass og metallavfall kastes i merkede containere. Spesialavfall, dvs. malerspann, rivematerialer etter oppussing, elektriske apparater osv. må bringes til spesialmottak på Isi eller elektroforhandlere.

b/ Bod ved biloppstillingsplass i garasjen: Eier er ansvarlig for at det ikke oppbevares brannfarlige væsker og stoffer i boden. Det anbefales å ikke oppbevare verdigjenstander i boden. Samme regler gjelder for loftsboder.

8. Regler for utleie av hybler

Sameiet har to gjesterom som sameiere/beboere kan leie til sine gjester. Det er tre sengeplasser pr. rom, og rommene er utstyrt med minikjøkken med kokeplater og kjøleskap.

1. Rom reserveres ved å skrive inn navn og leieperiode i egen kalenderbok som finnes på kjøkkenet i fellesstuen i første etasje. Nøkler lånes av et styremedlem.

2. Den som leier rommet må benytte eget sengetøy, håndklær og sørge for at det finnes såpe og toalettpapir til gjestene.

3. Etter utleie har den som har leiet ansvar for å rengjøre rommet, inkludert bad og kjøkken. Kjøleskapet må stå påslått. Nøkkel leveres tilbake til styremedlemmet man lånte av, sammen med oppgjør for leien. Styremedlemmet inspiserer at rommet er rengjort og ryddet.

4. Utleie skjer etter «først til mølla»-prinsippet. Det er tillatt å leie begge rom samtidig for korte perioder. Normalt bør ikke leieperioden være mer enn en uke. Unntak for dette kan innrømmes f.eks. for en beboer som utfører oppussing av leilighet som fører til at kjøkken og/eller bad ikke kan benyttes.

5. Utleieprisen er kr. 200,- pr. døgn pr. leilighet.

9. Regler for utleie av fellesstuen

Fellesstuen kan leies av beboere for kr 500,- pr døgn. Reservasjon føres i kalenderboken som også brukes for hyblene.

Etter bruk må stuen støvsuges og vaskes. Kjøleskapet skal alltid stå på.

10. Regler for tildekking og beskyttelse av heis

<u>Generelle krav i sameiet:</u>

- Heisen skal tildekkes før inn/ut flytting eller større oppussing starter.
- Det skal brukes godkjent beskyttelse så som beskyttelsesplater, gulvbeskyttelse og kantbeskyttelse på vegger.
- Styret kontaktes på forhånd.
- Skader kan føre til erstatningsansvar.

Ved flytting inn/ut:

- Maksimal vektgrense må overholdes.
- Heisen skal ikke blokkeres.
- Søl skal rengjøres umiddelbart.
- Godkjent beskyttelse skal brukes om nødvendig (ex. sofaer, kjøl/frys og annet lignende som kan gi skraper/riper og merker i heisen.

Ved større oppussing:

- Beskyttelsesplater (finerplater eller spesialmatter).
- Gulvbeskyttelse.
- Kantbeskyttelse på vegger.
- Bygningmaterialer (gips, betong, maling) må være forsvarlig emballert.
- Søl skal rengjøres umiddelbart.

Ansvar ved skade dersom heisen blir skadet:

- Den som flytter/pusser opp, er økonomisk ansvarlig.
- Profesjonelle flyttefirma må ha forsikring.

Anbefaling:

- Kontakt styret.
- Sjekk husordensregler.
- Avklar om det finnes ferdig heisbeskyttelse i bygget.
- Dokumenter heisen tilstand før bruk (ta bilder).

El-bil ladere i Jernbaneveien 37.

Bakgrunn:

Sameiet har i dag aktive brukere fordelt på to avlesingssystemer (det gamle og det nye som vi har valgt å gå videre med).
Dessverre er det ikke mulig å sette ut administrasjonen og fakturering eksternt pga. av at de eldste ladeboksene ikke kan leses av annet enn i det helt opprinnelige systemet.
Det er da sameiet selv som er ansvarlig og som får hjelp av forretningsfører for fakturering.

Avregning:

Avregning av strømforbruk til el-bil gjøres hvert kvartal.
Den som står som eier av seksjonen på tidspunktet for fakturering, er ansvarlig for hele forbruket i det aktuelle kvartalet, uavhengig av om eierskapet kun gjelder deler av perioden.
Ved eierskiftet i løpet av et kvartal må eventuell fordeling av kostnader knyttet til el-bilforbruk avklares direkte mellom selger og kjøper, for eksempel gjennom oppgjøret mellom partene.

Spørsmål om el-bil lader:

Det er sameiet ved styret som skal kontaktes dersom man ønsker el-bil lader, fornye eksisterende anlegg og andre spørsmål rundt dette.
Det gjelder også ved behov for service.
Sameiet har ansvar for tilførsel, men kostnaden for forbruk, selve ladeboksen og herunder service på den enkeltes ladeanlegg samt evt. fornyelse er den enkelte selv kostnadsmessig ansvarlig for.

Sameiets kontaktperson for el-bil ladere er:
Niklas Grønstrand tlf. 99691827

BankID Signing
Pettersen, Cecilie Müller
2026-03-31
BankID Signing
Olsen, Elisabeth
2026-03-31

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Stabekktunet seniorleiligheter

Avholdt 26. mars 2026 kl 16.00.

Sted: Fellesstuen, Stabekk

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak: Cecilie M. Pettersen ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak: Cecilie M. Pettersen ble valgt som protokollfører

1.3 Registering av stemmeberettigede

Det var 20 seksjonseiere tilstede og det ble levert 4 fullmakter. Totalt 24 stemmer.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak: Elisabeth Olsen ble valgt til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden.

Det ble påpekt at sak om fastsettelse av styrehonorar ikke var inkludert i innkallingen.

Årsmøtet vedtok enstemmig å inkludere saken.

Vedtak: Innkallingen og dagsorden, med nevnte tillegg, ble deretter enstemmig godkjent

Sak 2. Styrets årsrapport for 2025

Vedtak: Styrets rapport ble tatt til orientering

Sak 3. Regnskap for 2025

Vedtak: Årsregnskap med revisjonsberetning ble godkjent

Sak 4. Budsjett 2026

Vedtak: Budsjettet for 2026 ble tatt til orientering

Sak 5. Styrehonorar

Vedtak: Styret får kr. 60.000,- + aga til fordeling

Sak 6. Endring av vedtekter

6.1

§ 5 - VEDLIKEHOLDSUTGIFT VED INNFLYTTING

> første punkt: «Ved innflytting skal det betales kr 4000,- til sameiet for vedlikeholdsutgift ved innflytting»
>
> endres til:
>
> «Ved innflytting skal det betales et gebyr fastsatt av styret for vedlikeholdsutgift ved innflytting»

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6.2

§ 13 SAMEIESTYRET

> Føste punkt første setning «Sameiet skal ha et styre med 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.»
>
> Endres til:
>
> Føste punkt første setning «Sameiet skal ha et styre med 4 medlemmer og 1 varamedlem.»

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Sak 7. Endring av husordensregler

Regler for tildekking og beskyttelse av heis.

Generelle krav i sameiet:

- Heisen skal tildekkes før inn/ut flytting eller større oppussing starter.
- Det skal brukes godkjent beskyttelse så som beskyttelsesplater, gulvbeskyttelse og kantbeskyttelse på vegger.
- Styret kontaktes på forhånd.
- Skader kan føre til erstatningsansvar.

Ved flytting inn/ut:

- Maksimal vektgrense må overholdes.
- Heisen skal ikke blokkeres.
- Søl skal rengjøres umiddelbart.
- Godkjent beskyttelse skal brukes om nødvendig (ex. sofaer, kjøl/frys og annet lignende som kan gi skraper/riper og merker i heisen.

Ved større oppussing:

- Beskyttelsesplater (finerplater eller spesialmatter).
- Gulvbeskyttelse.
- Kantbeskyttelse på vegger.
- Bygningmaterialer (gips, betong, maling) må være forsvarlig emballert.
- Søl skal rengjøres umiddelbart.

Ansvar ved skade dersom heisen blir skadet:

- Den som flytter/pusser opp, er økonomisk ansvarlig.
- Profesjonelle flyttefirma må ha forsikring.

Anbefaling:

- Kontakt styret.
- Sjekk husordensregler.
- Avklar om det finnes ferdig heisbeskyttelse i bygget.
- Dokumenter heisen tilstand før bruk (ta bilder).

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Sak 8

8.1 Valg av styreleder

Vedtak: Øivin Brækkan ble valgt for 1 år

8.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak: Sidsel Marlow ble valg for 1 år

Niklas Grønstrand ble valgt for 2 år

Anne Lindberg ble valgt for 2 år

8.3 Valg av varamedlem

Vedtak: Erling Saksvoll ble valgt for 1 år

8.4 Valg av valgkomite

Vedtak: Torbjørg Mørk og Kåre Fagerli ble valgt for 1 år

Hvor intet annet fremkommer, var samtlige vedtak enstemmige.

Møte ble hevet kl 17.15.

_____ _____

Cecilie M. Pettersen Sign. Elisabeth Olsen Sign.

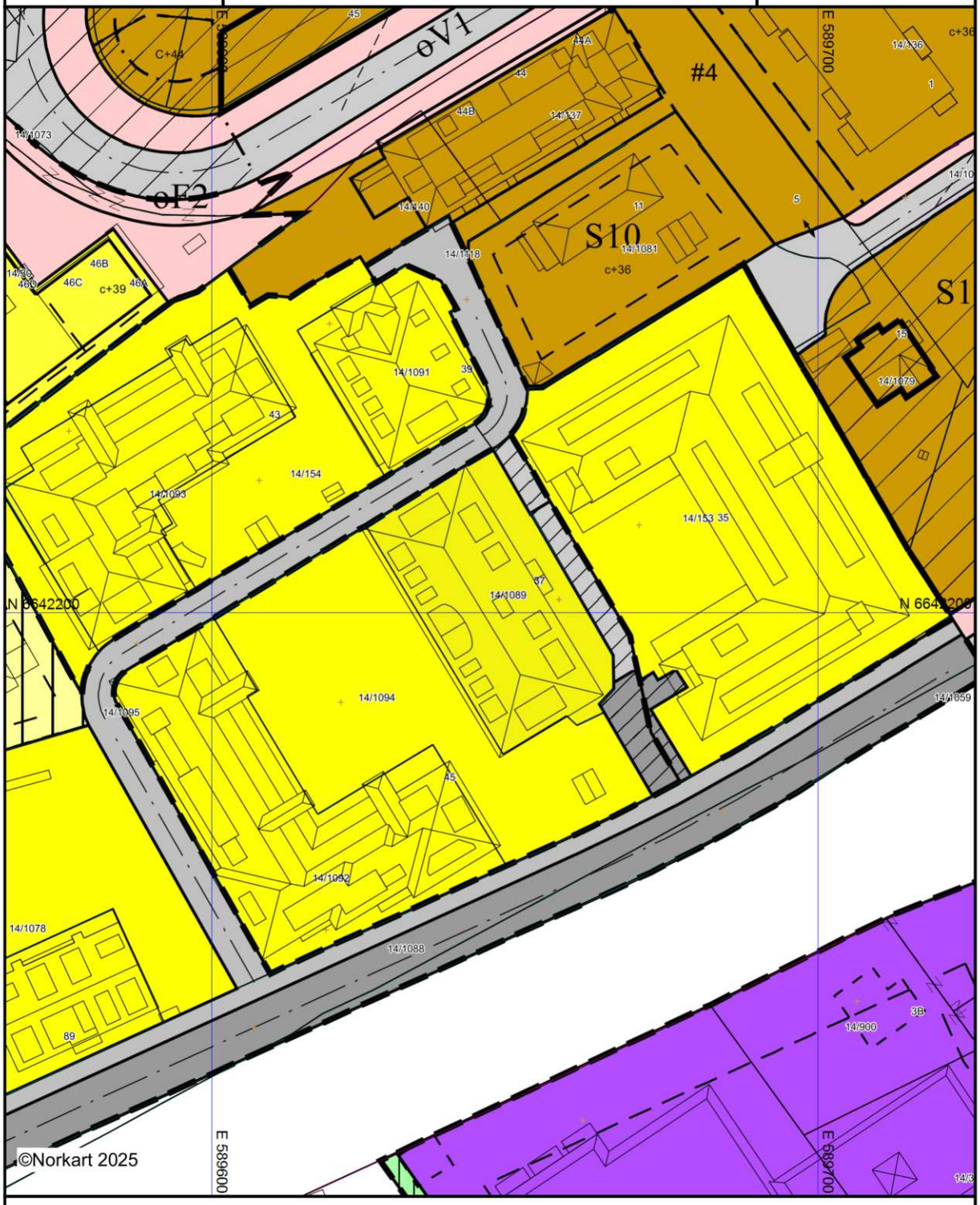
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 14/1089/0/31
Adresse: Jernbaneveien 37
Dato: 20.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

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

Andre planobjekter

- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Parkbelte i industristrøk
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19

- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Parkeringshus/-anlegg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

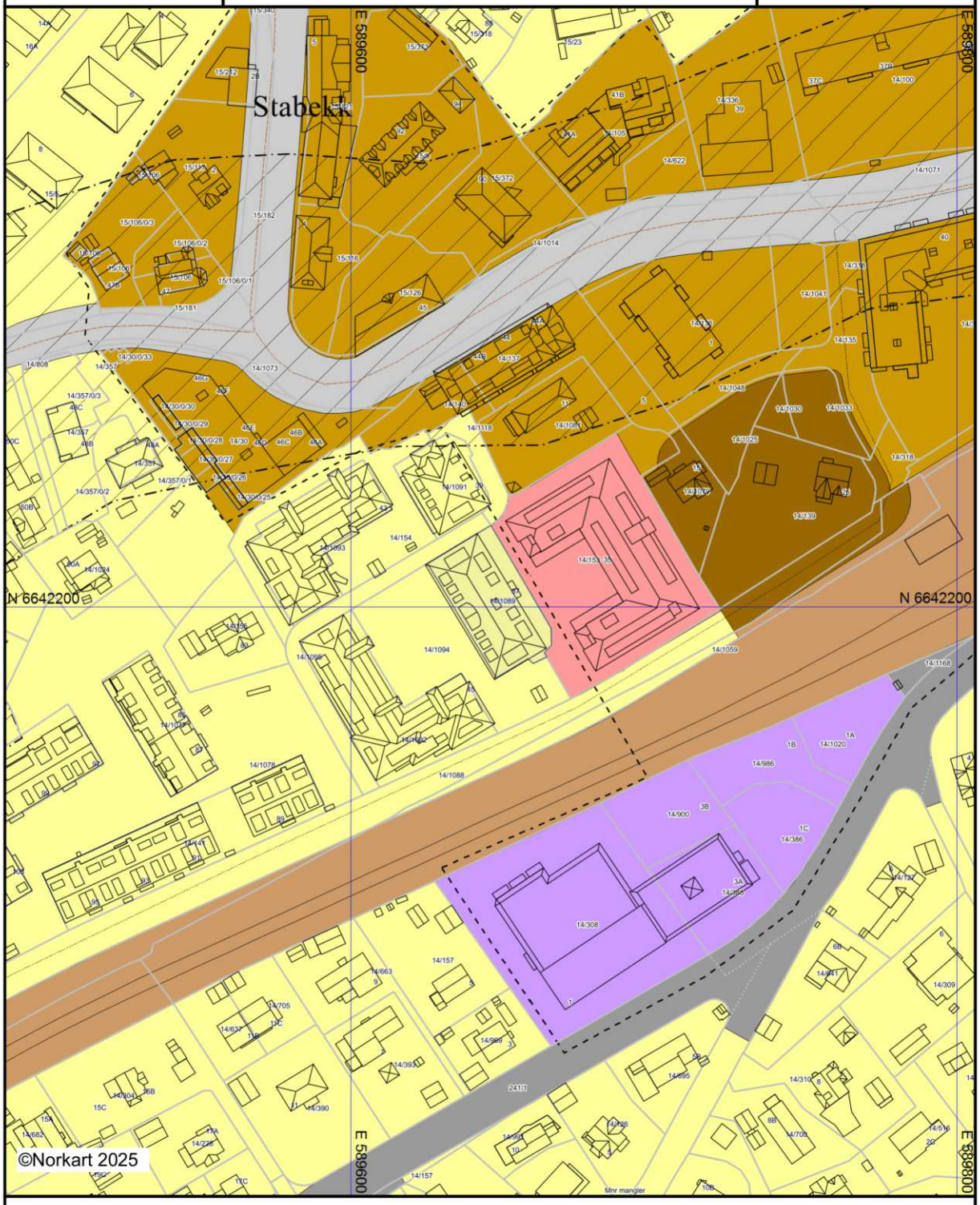
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/1089/0/31
Adresse: Jernbaneveien 37
Utskriftsdato: 20.01.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



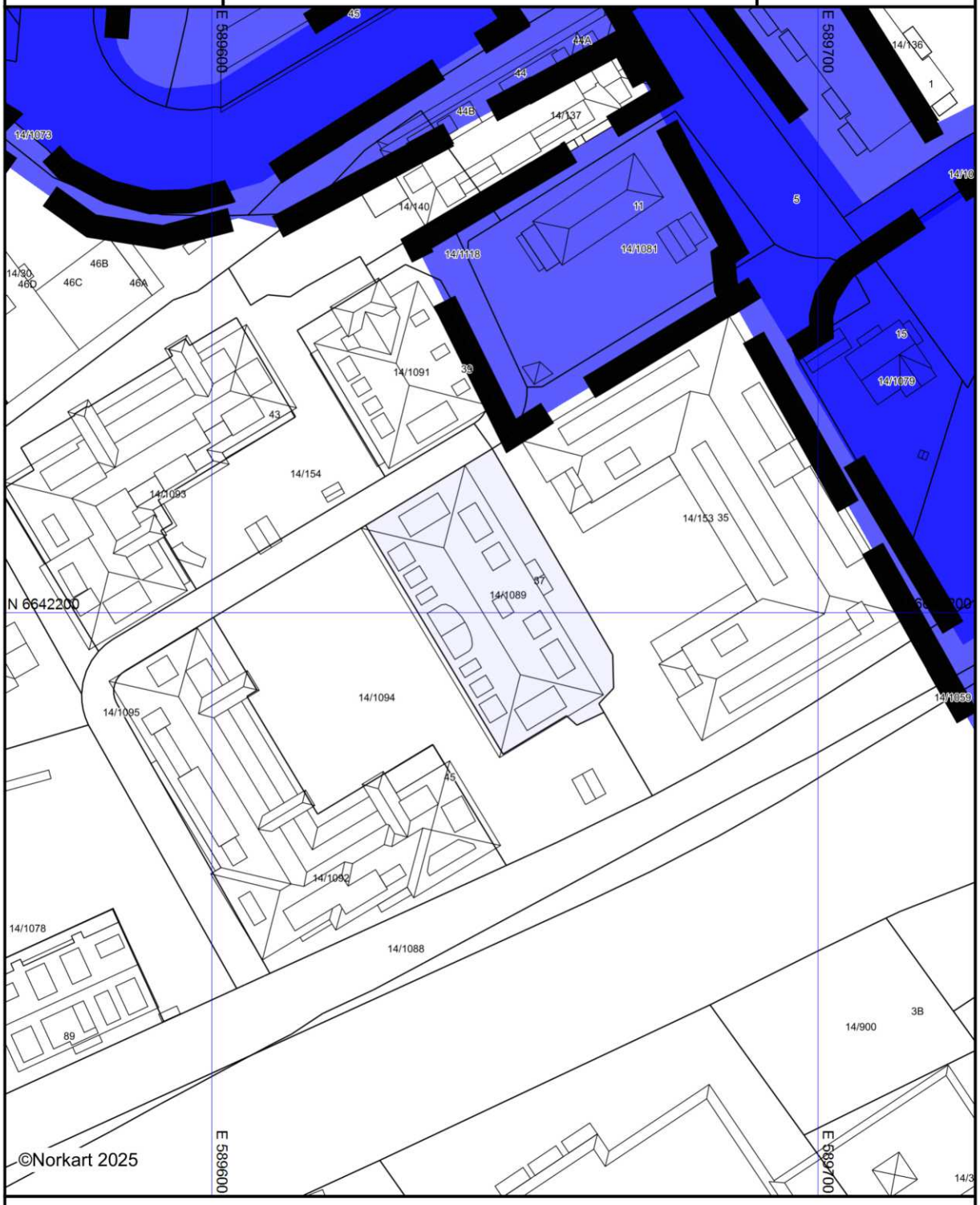
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 14/1089/0/31
Adresse: Jernbaneveien 37
Utskriftsdato: 20.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

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

Utskriftsdato: 20.01.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	1089	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	31
Adresse	Jernbaneveien 37, 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/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 073 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1988006 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1988006)
Navn	NEDRE STABEKK

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.09.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8989/1988006.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 073 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** T2-1

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1993040 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1993040)
Navn	NEDRE STABEKK
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.05.1994

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum

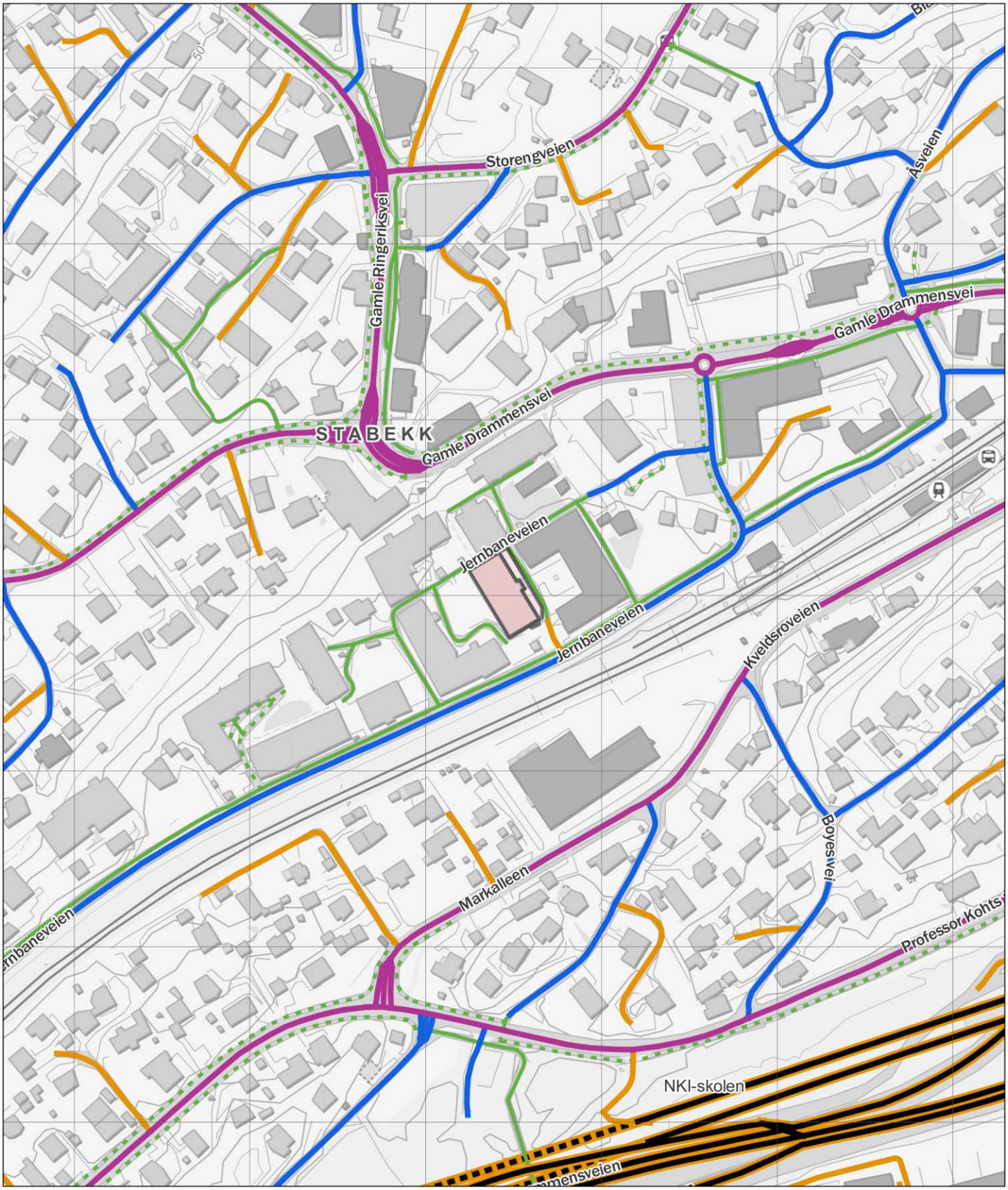
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 14/1089/0/31

Adresse: Jernbaneveien 37, 1369 STABEKK

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 20/01/2025



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

Bærum kommune

VAledninger

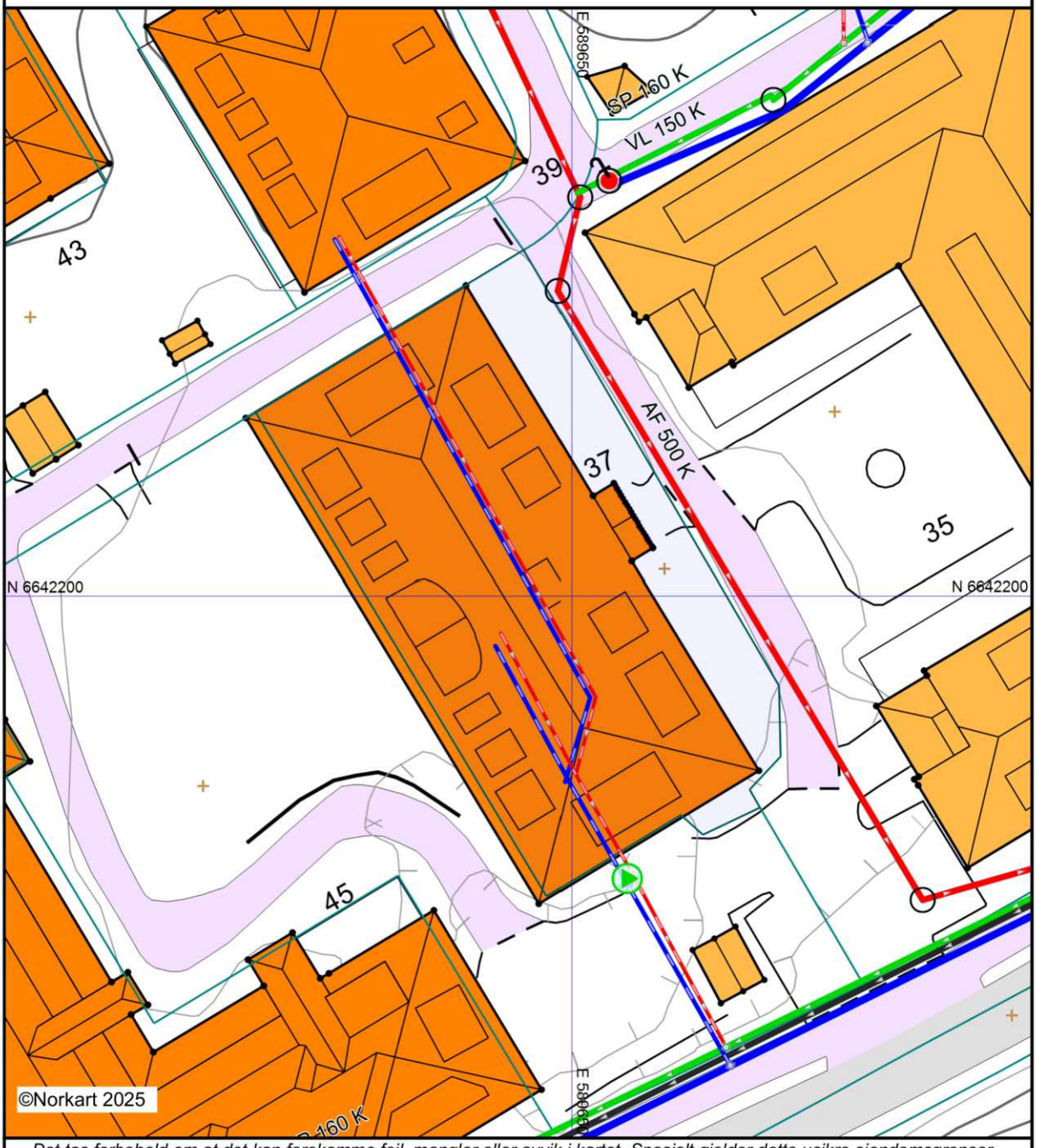
Eiendom: 14/1089/0/31
Adresse: Jernbaneveien 37
Dato: 20.01.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**14**	Bnr:	**1089**	Fnr:		Snr:	**31**
Adresse:	**Jernbaneveien 37, 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	**Tiltak**	**Dokumenter**					
94/1621	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE
PLANSEKSJONEN

NEDRE STABEKK AS
POSTBOKS 118

1321 STABEKK

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:1994-1621, BILAG 107
GNR 14, BNR 1089

TILTAKSADRESSE:	JERNBANEVEIEN 37
ARBEIDETS ART:	BLOKK V
TILTAKSHAVER:	NOMENTIA EIENDOM A/S
ANSVARLIG SØKER:	NEDRE STABEKK AS
ANSVARLIG UTFØRENDE:	NEDRE STABEKK AS

Det vises til midlertidig brukstillatelse gitt ved brev av 14.11.1995 på betingelse av at en del nærmere spesifiserte mangler ble rettet. Kommunen har mottatt bekreftelse fra ansvarshavende om at manglene er rettet. Kommunen har ikke funnet grunn til å foreta egen avsluttende besiktigelse for blokkene. Befaring av utomhusarealene ble foretatt 22.06.2000.

Sandvika den 16.01.2003

Karoline Hasselgård
Bygningssjef

Jon Erik Bye
Saksbehandler

Kopi:
Kommunalteknisk seksjon (VA)

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

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

Org.nr : NO 935 478 715

Skatteetaten

Dato
21.01.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 14 Bnr 1089 Fnr 0 Snr 31

Eiendommens adresse:

Jernbaneveien 37, 1369 STABEKK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 317 719
Som sekundærbolig:	kr 5 270 874

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Jernbaneveien 37

Nabolaget Stabekk - vurdert av 95 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Lysaker skole (1-7 kl.) 218 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Stabekk skole (1-7 kl.) 500 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl.) 144 elever, 11 klasser	23 min 2 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	20 min 1.7 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	8 min 2.8 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	10 min 0.9 km
Oslo International School 90 elever	7 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stabekk stasjon Linje 145, 150, 213, 214	4 min 0.3 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	5 min 0.4 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	21 min 1.8 km
Furulund Linje 13	10 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 10.9 km

BARNEHAGER

Aktivitetsbarnehagen (1-5 år) 52 barn	10 min 0.8 km
Stabekk barnehage (1-5 år) 44 barn	11 min 1 km
Skogveien barnehage (1-6 år) 54 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stabekk Stasjon	3 min
Kiwi Stabekk	6 min

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

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	20 min
Stabekk Apotek	4 min
Bekkestua Vinmonopol	20 min

SPORT

Tennishall i Stabekk	10 min
Frem idrettsanlegg	10 min
EVO Stabekk	3 min
SATS Bekkestua	20 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

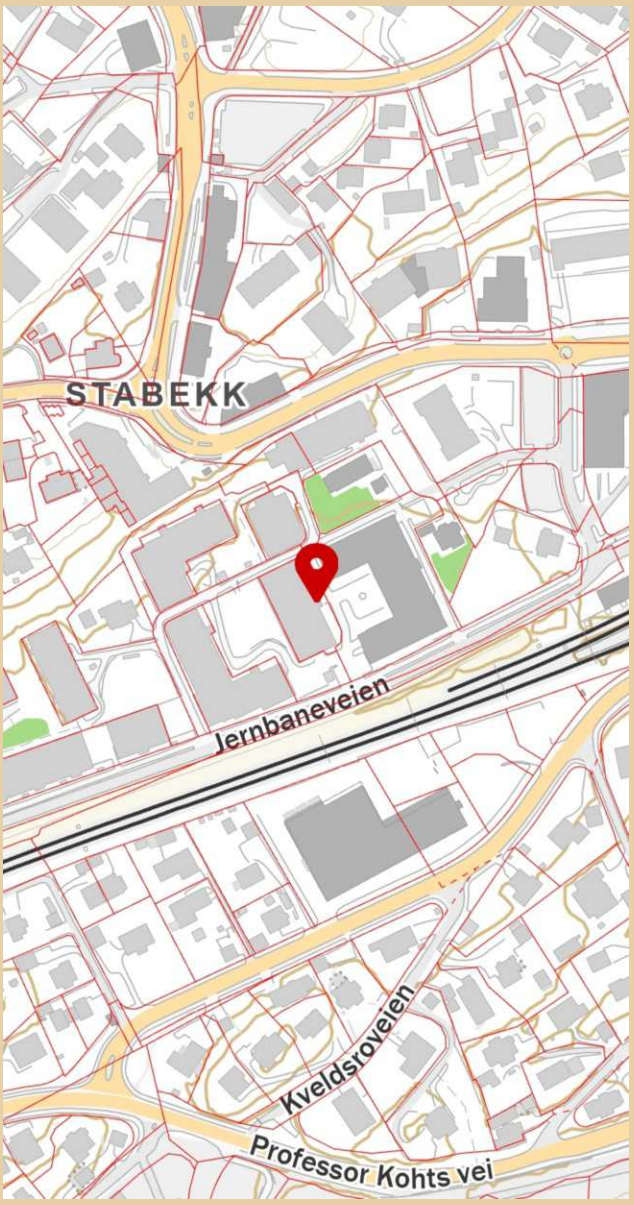
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

—

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 37, 1369 Stabekk
Gnr. 14, Bnr. 1089, Snr. 7 og Gnr. 14, Bnr. 137, Snr. 1, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260230

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Erik Løvås

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 926 19 781

E-post: erik.lovas@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.
