PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

JERNBANEVEIEN 123

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Leilighet i terrasseblokk

Jernbaneveien 123 , 1369 STABEKK

BÆRUM kommune

gnr. 14, bnr. 1063, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 12.03.2025 **Rapportdato:** 13.03.2025 **Oppdragsnr.:** 12901-1655 **Referansenummer:** YP4038

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens 4. etasje og inneholder: Entré, bad, kjøkken, stue og 2 soverom. Utgang fra stue til balkong.

Boligen virker å være i normalt god stand, og oppleves som normalt vedlikeholdt. Det må forventes å oppgradere badet. Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

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

Leilighet i terrasseblokk - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har "flat" sperrekonstruksjon. Taktekkingen er av pvc-duk.
Innvendig taknedløp av ukjent materialemetall. Øvrige beslag av plastbelagt/lakkert stål.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har murfasader (teglstein) og treklednking.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Sydøstvendt balkong i betongkonstruksjoner med tettesjikt og terrassebord. Adkomst/utgang fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med laminat.
Overflater vegger med glatte malte flater.
Overflater himling med glatte malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har elementpipe og peis med innsats.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeår.
Vegger og gulv med flislaget overflater.
Badet er innredet med servant med underskap, toalett og dusjkabinett.
Det er opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2007 iflg rekvirent.
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Friskluftsventiler over vinduer.

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslange.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

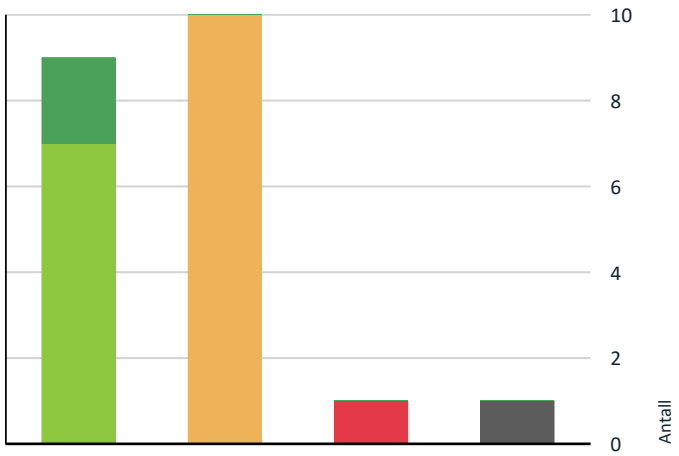
Leilighet i terrasseblokk

- 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



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er ett dødsbo, det foreligger derfor få opplysninger.
Enkelte antakelser må forventes.
Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i terrasseblokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I TERRASSEBLOKK

Byggeår
1988

Kommentar
Hentet fra rørleggeranmeldelsen.
Noe usikkert da det også er oppgitt 1994 på andre leiligheter i bygget.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk.

Det er opplyst at det nettopp er utført reparasjon av taktekket, etter lekkasje med påfølgende vannskade i leiligheten.

Taket er ikke besiktiget på grunn av manglende adkomst og er kun vurdert på alder og fra undersiden med de begrensinger som følger.
Selv om det ikke er avdekket skadesymptomer under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2012

Kilde: Andre opplysninger: Opplyst i fremvist skaderapport

TG 2 Nedløp og beslag

Innvendig nedløp av ukjent materialemetall. Øvrige beslag av plastbelagt/lakkert stål.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke opplyst om beslag og nedløp er skiftet og er vurdert ut fra at det er fra byggeår.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har murfasader (teglstein) og trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Enkelte teglstein med frostskader på gavelvegg.
Værslitt kledning mot terrassen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kledningen bør vedlikeholdes/males for å forlenge brukstiden.
Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig på teglstein, men det må forventes tiltak ved negativ utvikling.
Det anbefales å montere musesperre på treklaedningen. Ved manglede musebånd står konstruksjoner åpne for skadedyr. Dette er imidlertid mot terrassen og sannsynligheten for inntrenging av mus er liten.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Innvendige utforinger med oppsprekking i treverket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må forventes utvendig vedlikehold på vinduer for å forlenge brukstiden. Vinduer nærmer seg normal brukstid på 40 år.

Sprekker i utforinger kommer trolig av at vinduer har stått åpne ved nedbør e.l.
Det er lite som tyder på skjulte skader, men det må forventes noe vedlikehold av overflaten.

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

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder på balkongdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt balkong i betongkonstruksjoner med tettesjikt og terrassebord. Adkomst/utgang fra stuen.
Rekvirent opplyser at tettesjiktet på terrassen ble skiftet for 6-7 år siden.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde målt til 0,98 meter.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Åpninger er såpass store at det anbefales tiltak for at små barn ikke skal kunne klatre mellom åpningene.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med laminat.
Overflater vegger med glatte malte flater.
Overflater himling med glatte malte flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 18 mm gjennom hele rommet i stuen.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 12 mm innenfor 2 meter i stuen.
Det er påvist glipper mellom fotlist og gulv, særlig i stuen.

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

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra byggeår.
Vegger og gulv med flislaget overflater.
Badet er innredet med servant med underskap, toalett og dusjkabinett.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Sluk av plast.
Det er varmekabler i gulv.

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

Mye tyder på at det ikke er tettesjikt/membran i rommet.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

At det dusjes i dusjkabinett reduserer normalt risiko for skade fordi gulvet ikke blir direkte belastet med vann. Forutsatt at det er god avrenning i sluket kan slik bad fungere med forsiktig bruk.

Kostnadsestimat: Over 300 000

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot vasken fra entré.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra 2007 iflg rekvirent.
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i tre. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Friskluftsventiler over vinduer.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det var ikke mulig å besiktige berederen på grunn av manglende tilkomst. Tilkobling og lekkasjesikring er derfor ikke kontrollert.
Alder er ikke kjent eller opplyst og vurderingen tar derfor utgangspunkt i at den er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere tilkomst til bereder for kontroll. Eldre beredere er mer utsatt for plutselig svikt og bør holdes under jevnlig observasjon.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Objektet er et dbo og det foreligger få/ingen opplysninger om el-anlegget.

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

   Objektet er et dbo og det foreligger få/ingen opplysninger om el-anlegget.

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 Objektet er et dbo og det foreligger få/ingen opplysninger om el-anlegget.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av rekvirent

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

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?
Nei

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 Kursfortegneslen er ikke komplett.
Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.
Anleggets alder begynner å gjøre seg gjeldende og det må forventes oppgraderinger i nær fremtid.

Generell kommentar

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

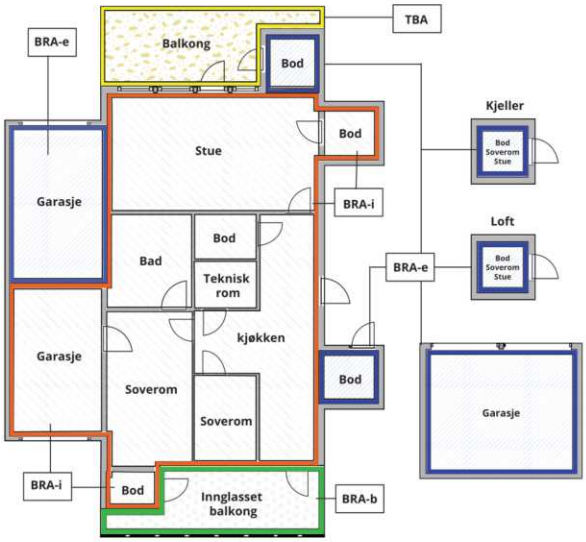
Hva er måleverdig areal?

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 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 terrasseblokk

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	68			68	13
SUM	**68**				**13**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken		

Kommentar

Det medfølger biloppstillingsplass i carport og bod i separat bygg iflg rekvirent. Arealene er ikke måleverdig.

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.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt blandebatteri kjøkken mars 2025 Bærums VerkRørleggerbedrift (faktura ikke kommet enda), nytt gulv og utbedringer ifm vannskade mai/juni 2024 (i regi av forsikring.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i terrasseblokk	68	0

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Jon Håkon Tryland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	14	1063		15	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jernbaneveien 123

Hjemmelshaver
Tryland Gerd

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	03.03.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.03.2025		Fremvist		Nei
Equient AS	20.06.2024	Faktura: - Diverse håndverkstjenester	Fremvist		Nei
Kaph Entreprenør AS	30.08.2023	Skaderapport ifm vannlekkasje fra tak	Fremvist		Nei

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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/YP4038

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250091

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jon Håkon Tryland	Lilly Kristine Tryland

Gateadresse
Jernbaneveien 123

Poststed	Postnr
STABEKK	1369

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Gerd Tryland

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap:

Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250091

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var vannlekkasje fra tak og inn i store soverom ifm uværet Hans august 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utbedring av innvendige skader av vannlekkasje. Skiftet himling på soverom, veggplater og gulv.

Arbeid utført av: Equient AS

Filer

Faktura Equient AS.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250091

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skaderapport fra Gjensidige ifm vannskade august 2023.

Filer

Skaderapport-og-informasjon-om-skadesaken.PDF

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250091

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250091

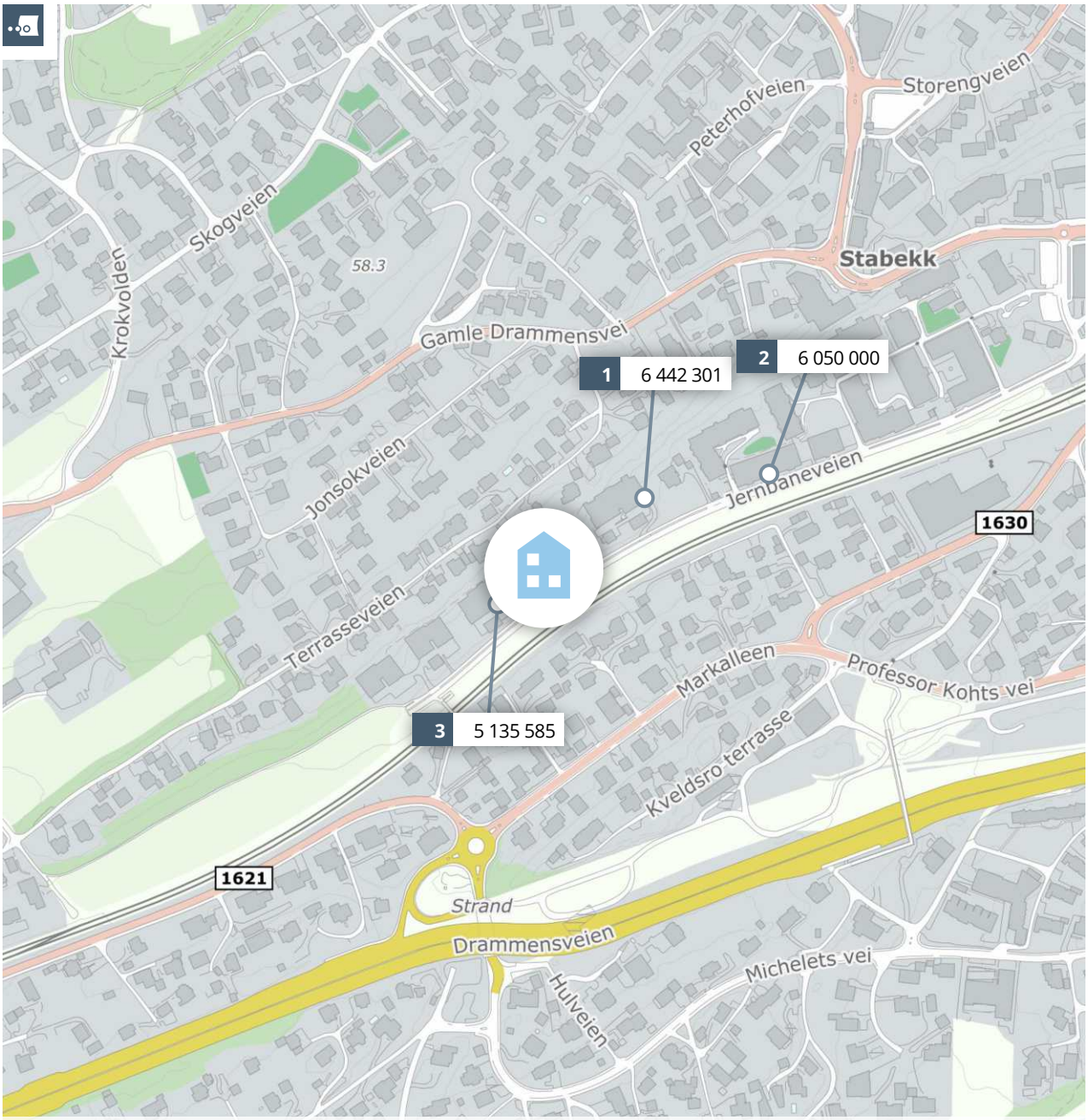
E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Håkon Tryland	280d6354482c51a15dd533071cb5cace0f16e3b5	09.03.2025 17:37:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lilly Kristine Tryland	1c13e2ae1798bcdb45b53b1a1a53c61957623f1c	11.03.2025 11:50:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250091

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



Meglers verdivurdering

JERNBANEVEIEN 123

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 16.03.2025

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 123, 1369 STABEKK

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 14 BNR 1063 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Stabekk 05

Verdivurdert til

5 590 000

18 663	5 608 663	82 480
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	- m²	- m²	1 m²	- m²	- m²
Byggeår						1988

Fellesutgifter	2 916
Formue	7 858
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Jernbaneveien 121 75 m² 1992 3. etg 2 sov	30.01.2024	6 450 000	**6 320 000**	122 301	6 442 301	**85 897**
2 Jernbaneveien 93 74 m² 1993 4. etg 2 sov	20.08.2024	6 250 000	**6 050 000**	0	6 050 000	**81 757**
3 Jernbaneveien 125 71 m² 1985 4. etg 2 sov	16.01.2024	5 470 000	**5 050 000**	85 585	5 135 585	**72 332**

Vi har gleden presentere en unik mulighet av en luftig 3-roms topp- og endeleilighet med en smart og funksjonell planløsning. Boligen har entre med god lagringsplass, 2 gode soverom, bad, hyggelig kjøkken i delvis åpen løsning, lys trivelig stue med peis og utgang til 13 kvm terrasse med gode solforhold .

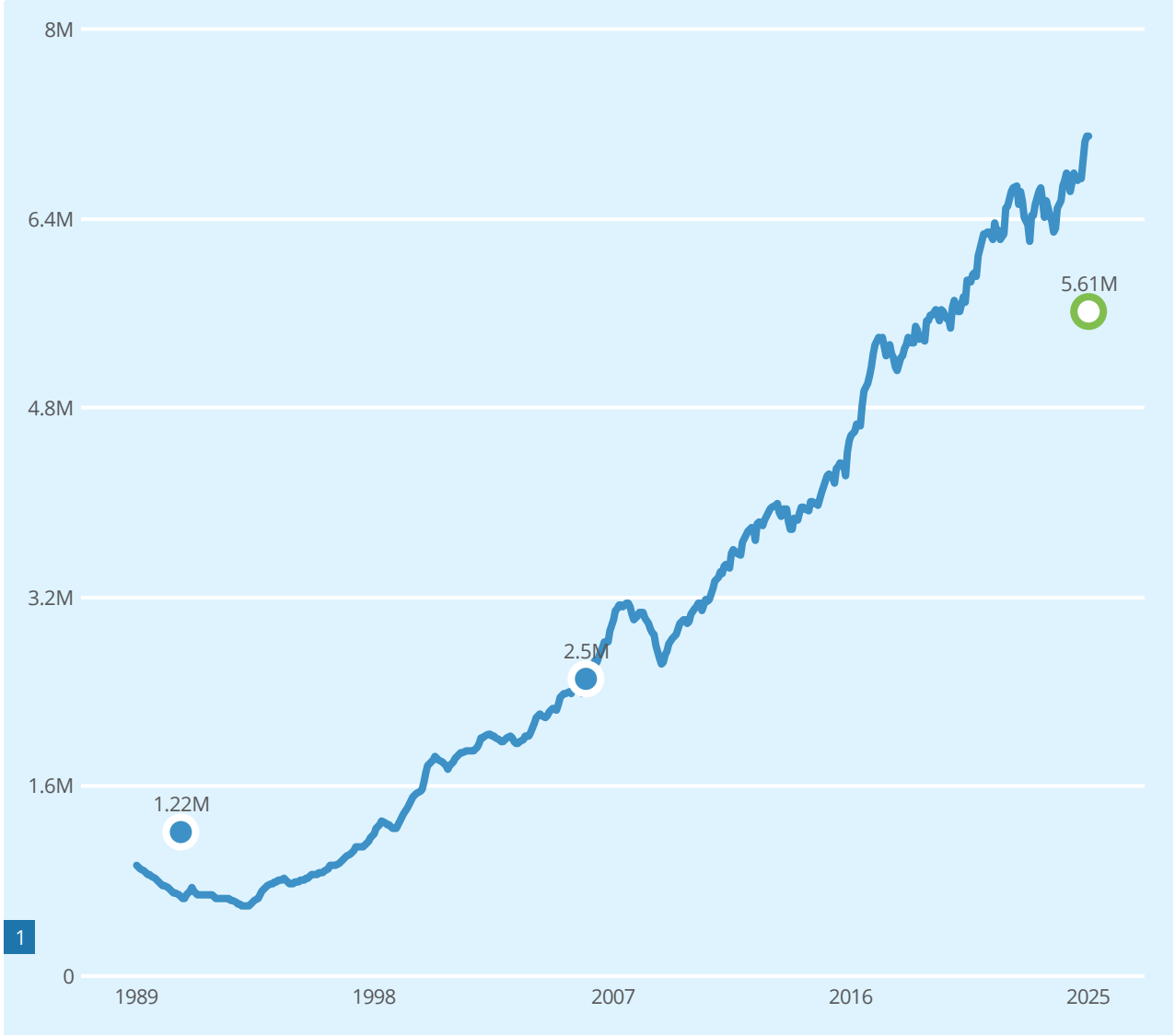
Leiligheten har fin 1-svavs laminatgulv fra (BerryAlloc) med livstidsgaranti og fine moderne fargevalg.

Leiligheten ligger i grønne omgivelser på Nedre Stabekk, med kun 5–6 minutters gangavstand til Stabekk sentrum. Her finner du butikker, servicetilbud og gode kollektivmuligheter med både buss og tog. Toget tar 12 minutter til Oslo S, og det er også kort vei til bussholdeplass på Strand. Området har flere kafeer, bakerier og butikker, som dagligvare, apotek og interiørbutikk.

Høydepunkter:
- Bad med inngang fra både entré og soverom
- Kjøkken fra 2007
- To gode soverom
- Stor, solrik terrasse på til sammen 13 kvm
- Egen, trappefri inngang
- Carport med mulighet for elbil lader

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Terrassehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.01.2006	07.02.2006	28.03.2006	2 600 000	2 500 000	3 840	2 503 840	2
29.02.1996		29.02.1996	-	800 000	-	800 000	3
14.09.1990		14.09.1990	-	1 220 000	-	1 220 000	
23.11.1989		23.11.1989	-	3 000 000	-	3 000 000	3

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

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

Leiligheter til salgs i Stabekk 05 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

6.7M
6.5M
6 200 000 Prisantydning i snitt
6.1M
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
16
dager

Leiligheter solgt i Stabekk 05 grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

5.5M
5.3M
5 203 000 Salgspris i snitt
5 039 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 4.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

85 279 BÆRUM kommune i snitt siste 6 mnd

82 480 Jernbaneveien 123
Totalpris 5 608 663

77 903 Stabekk 05 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET JERNBANEVEIEN 123

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

1.
NAVN

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

2.
OMFANG OG FORMÅL

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

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

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

3.
ÅRSMØTET
3a.
Generelt/innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

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

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

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

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

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

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

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

På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

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

3c.
Stemmerett

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

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

3d.
Flertallsvedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

4.
STYRET

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

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

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

5.
INNKALLELSE TIL STYREMØTE

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

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

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

6.
FORVALTNING

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

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

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

7.
RETTSLIG RÅDERETT

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

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

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

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

Det gjelder ingen forkjøps- eller løsningsrettigheter.

7b.
Ladepunkt, carport

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

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

8
FELLESUTGIFTER OG VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

9b.
Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

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

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

9.c
Erstatningsansvar

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

10.
FORSIKRINGSFORHOLD

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

11.
SIKKERHET FOR FELLESUTGIFTENE

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

12.
MISLIGHOLD

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

13.
TVISTER

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

14.
VEDTEKTSENDRING

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

15.
EIERSEKSJONSLOVEN

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

Sameiet Jernbaneveien 123

Protokoll

År 2024, lørdag 04. mai, kl. 10:00 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Jernbaneveien 123 på parkeringsplassen.

Tilstede var 11 sameiere. Det ble fremlagt 3 fullmakter. Totalt 14 stemmer.

Fra forretningsfører møtte Melanie Kristiansen.

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

1. Konstituering

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

Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsberetning 2023

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

Grunnet vannskadet ble taket reparert på topp etasje, kostnaden ble på ca. kr 8000,-
Heis – flere reparasjoner hittil + årlig heiskontroll, fungerer fortsatt fint etter 30 år.
Det ble nevnt ved presentering av årsregnskap 2023 at driftskostnader knyttet til vedlikehold av heis var kr 91 562,-

Nøkkelproblem - inngang første etasje -er nå fikset av Låssenteret – inngangsdører åpnes med nøkkelbrikke (nøkkel kan fortsatt brukes)

Innkjøpt maling (rødt og hvit) fra i fjor skal brukes for å male blomsterpotter (hvit) og fasade(rødt). Jobben skal utføres av profesjonelle malere.
Det skal vaskes, skrapes, grunnes og males; skifte planker hvor det er nødvendig.
Kim henter tilbud for jobb og leie av sakslift.
Innvendig maling av blomsterpotten skal gjøres av beboere (de som trenger hjelp får hjelp - dugnad)

Vedtak: Godkjent

3. Regnskap 2023

Regnskapet for 2023 ble gjennomgått av Melanie Kristiansen (Nordberg eiendomsforvaltning AS) som redegjorde for de enkelte poster.

Revisjonsberetningen ble lest / referert og regnskapet for 2023 ble deretter godkjent.

Vedtak: Godkjent

4.Valg

Styreleder og styremedlemmer stiller til gjenvalg.

Forslag til styresammensetning i perioden 2024/2025 ble presentert som følger:

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

Vedtak: Godkjent

5. Valg av revisor

Revisor har sagt opp etter 8 års samarbeid.
For sameier som består av mellom 9 og 20 seksjoner, foreligger plikt til å ha revisor, men ikke plikt til å ha godkjent revisor. - Dette innebærer at sameiermøtet skal velge en person til å kontrollere regnskapet, vanligvis kontrollere bokføringen samt gjennomgå styreprotokoller. - Denne personen skal i utgangspunktet ikke trenge å ha noen økonomisk utdannelse.

Intern revisor skal pekes ut av styret.

Vedtak: Godkjent

6. Forslag

Internett – det ble fremmet forslag om å bytte internett til fiber bredbånd.
Vi har fått et godt tilbud fra Altibox (Viken Fiber) – ikke dyrere enn det vi har (kun kr 19,- ekstra per mnd.)

Pris kr 519,- per enhet, per måned. Inkl. 1 stk dekoder og wifi-punkt (se vedlagt tilbud fra Altibox)
Bredbånd via fiber er raskest og mest stabilt internett hjemme.

Vedtak: Flertall har stemt ja og 2 imot, dette er signal for styret og skal tas opp på neste styremøte

Generalforsamlingen ble hevet kl. 10:55.

Morten Sauer /sign
møteleder

Emese Hem / sign
referent
Emese P. Hem

Vibeke Sauer /sign
protokollvitne
Vibeke Sauer

Erik Grenne
protokollvitne
Erik G.

Innkalling til årsmøte lørdag 04 mai, 2024 kl 10:00

SAMEIET JERNBANEVEIEN 123

Dagsorden:

1. Innkalling og dagsorden godkjennes
2. Valg av møteleder og referent
3. Signert protokoll
4. Styrets beretning muntlig og taes inni referatet fra årsmøtet
5. Regnskap for 2023
6. Revisors beretning
7. Valg av styret (styreleder og styremedlemmer stiller til gjenvalg)
8. Eventuelt nye forslag til styret
9. Valg av revisor
10. Innkommende forslag til årsmøte
11. Eventuelt

Sameiet Jernbaneveien 123

RESULTATREGNSKAP

	Noter	REGNSKAP 2023	REGNSKAP 2022	BUDSJETT 2023	BUDSJETT 2024
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader fordelt etter eierbrøk		350 280	350 280	350 280	350 280
Innbet. TV-avgift		93 482	85 305	91 000	102 000
Innbet. vedlikeholdsfond		68 400	68 400	68 400	68 400
Innbet. Lånekostnader		35 200	32 984	34 692	36 200
Innbet. strøm El-bil		27 751	12 359	14 000	30 000
Andre inntekter		35	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**575 148**	**549 328**	**558 372**	**586 880**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	2	69 383	71 012	71 000	71 000
Styrehonorar	3	13 000	10 000	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		23 000	22 000	23 000	24 000
Vedlikehold	4	91 562	65 362	70 000	70 000
Fremmede tjenester	5	40 929	37 836	40 000	42 000
Avgift Kabel-TV/Bredbånd		93 514	85 319	91 000	102 000
Forsikringer		55 197	51 403	54 000	60 000
Kommunale avgifter		123 971	112 679	124 000	133 000
Energi og strøm		50 034	21 379	40 000	60 000
Andre driftskostnader	6	10 194	9 546	10 000	8 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**570 784**	**486 535**	**533 000**	**580 000**
DRIFTSRESULTAT		**4 364**	**62 792**	**25 372**	**6 880**
FINANSINNTEKT OG KOSTNAD					
Renteinntekter		5 896	1 797	1 500	5 000
Kundeutbytte Gjensidige		5 619	5 525	5 500	5 800
Sum fiansinntekter		11 515	7 322	7 000	10 800
Rentekostnader		10 460	8 271	9 650	10 400
FINANSRESULTAT		**1 055**	**-949**	**-2 650**	**400**
ÅRSRESULTAT		**5 419**	**61 844**	**22 722**	**7 280**
Overføringer:					
Overført til vedlikeholdsfond		0	68 400	68 400	68 400
Overført fra vedlikeholdsfond		0	0		0
Overført fra/til annen egnekapital		5 419	-6 556	-45 678	-61 120
Sum overføringer		**5 419**	**61 844**	**22 722**	**7 280**
Avdrag lån		24 848	25 155	25 100	25 800
Innfrielser felleslån		0	0		0
Sum avdrag lån		**24 848**	**25 155**	**25 100**	**25 800**
Endring disponible midler		**-19 429**	**36 689**	**-2 378**	**-18 520**

Sameiet Jernbaneveien 123

BALANSE

	Noter	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER		**0**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser fellesutgifter		3 448	0
Forskuddsbetale kostnader/påløpne inntekter		53 372	59 171
Bankinnskudd		186 139	180 514
Sum omløpsmidler		**242 960**	**239 684**
SUM EIENDELER		**242 960**	**239 684**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Avsatt vedlikeholdfond		377 187	377 187
Opptjent egenkapital pr. 1.1		-319 476	-312 920
Årsresultat		5 419	-6 556
SUM EGENKAPITAL		**63 129**	**57 711**
Gjeldsbrev Handelsbanken	7	141 958	166 806
LANGSIKTIG GJELD		**141 958**	**166 806**
Leverandørgjeld		17 556	3 047
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 882	0
Skyldig offentlige myndigheter	8	4 539	3 770
Annen kortsiktig gjeld	9	12 896	8 350
Sum kortsiktig gjeld		**37 873**	**15 168**
SUM GJELD		**179 831**	**181 974**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**242 960**	**239 684**

Oslo, 31.12.2023/ 14.02.2024

Morten Sauer	Wenche Caley	Emese Hem
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

NOTER TIL REGNSKAP 2023

Note 1: Regnskapsprinsipper

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

Note 2: Personalkostnader

Lønn vask	46 920
Lønn gressklipping	7 500
Avsatt feriepenger	4 786
Arbeidsgiveravgift	9 502
Avsatt arbeidsgiveravgift feriepenger	675
Sum personalkostnader	**69 383**

Note 3: Styrehonorar

Honorar til styret er på kr. 13 000. Honoraret gjelder for styreperioden 2022-2023.

Note 4: Vedlikehold

Vedlikehold bygninger	9 081
Vedlikehold utearealer	3 122
Vedlikehold garasjeanlegg	1 515
Serviceavtale/alarm heisanlegg	20 757
Schindler Hies AS, reparasjoner heis	28 337
Schindler Hies AS, ny alarm heis	28 750
Sum vedlikehold	**91 562**

Note 5: Fremmede tjenester

Revisjonshonorar	1 250
Snøbrøyting, strøing v/byrå	27 601
Vårfeiing v/byrå	6 493
Husleieservice	5 585
Sum fremmede tjenester	**40 929**

Note 6: Andre driftskostnader

Dridtsmateriell	450
Andre driftskostnader	2 750
Bankgebyrer	5 004
Kontingenter	1 990
Sum andre driftskostnader	**10 194**

Note 7: Gjeldsbrevlån

Långiver	Handelsbanken
Opprinnelig låneår	2016
Løpetid - opprinnelig 15 år	12 år
Innfrielsesår	2028
Rente	7,45 %
Opprinnelig lånebeløp	1 200 000
Nedbetalt tidligere	1 033 194
Nedbetalt i år - ordinære avdrag	24 848
Sum gjeldsbrevlån	**141 958**

Note 8: Skyldig offentilige myndigheter

Skyldig skattetrekk	3 013
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 526
Sum skyldig offentilige myndigheter	4 539

Note 9: Annen kortsiktig gjeld

Avsatt strøm desember	5 303
Avsatte feriepenger	5 461
Påøpne renter	893
Påløpt datakostnad	1 239
Sum annen kortsiktig gjeld	**12 896**

Revisjonsberetning for Sameiet Jernbaneveien 123

Jeg har revidert regnskapet for Sameiet Jernbaneveien 123 for regnskapsåret 2023.

Regnskapet viser et overskudd på kr 5 419.

Sameiets gjeld er pr 1. januar 2024 på kr. 141 958.

Sameiet hadde pr 31/12 2023 en egenkapital på kr 63 129 som er en forbedring på kr 5 419 siden forrige årsskifte.

Regnskapet, som består av resultat og balanse og tilhørende noter, er ryddig og oversiktlig ført.

Revisor vil påpeke at refusjon av utgifter styreleder og andre sameiere har hatt for varer innkjøpt til sameiet bør være godkjent av andre styremedlemmer før utbetaling.

Sameiets driftsinntekter, ikke medregnet innbetalinger til vedlikeholdsfondet, er vesentlig lavere enn driftskostnadene. Sameiet anbefales å øke innbetalinger av felleskostnader slik at de dekker driftskostnadene. Det er et misforhold mellom kr. 377 187 avsatt til vedlikeholdsfond og bankinnskudd på kr. 186 139. Det anbefales at dette ses nærmere på.

Styret har oppfylt sin plikt til å fremlegge et regnskap som gir et korrekt bilde av Sameiets økonomiske stilling.

Jeg anbefaler at Årsmøtet godkjenner regnskapet.

Stabekk 5. april 2024



Kåre Lindemann

Revisor for Sameiet Jernbaneveien 123

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

Utskriftsdato: 15.01.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	1065	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	19
Adresse	Jernbaneveien 125, 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** 2 848 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 9 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979007 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979007)
Navn	NEDRE STABEKK
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.09.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8876/1979007.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 847 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 14/1065/0/19
Adresse: Jernbaneveien 125
Dato: 15.01.2025
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



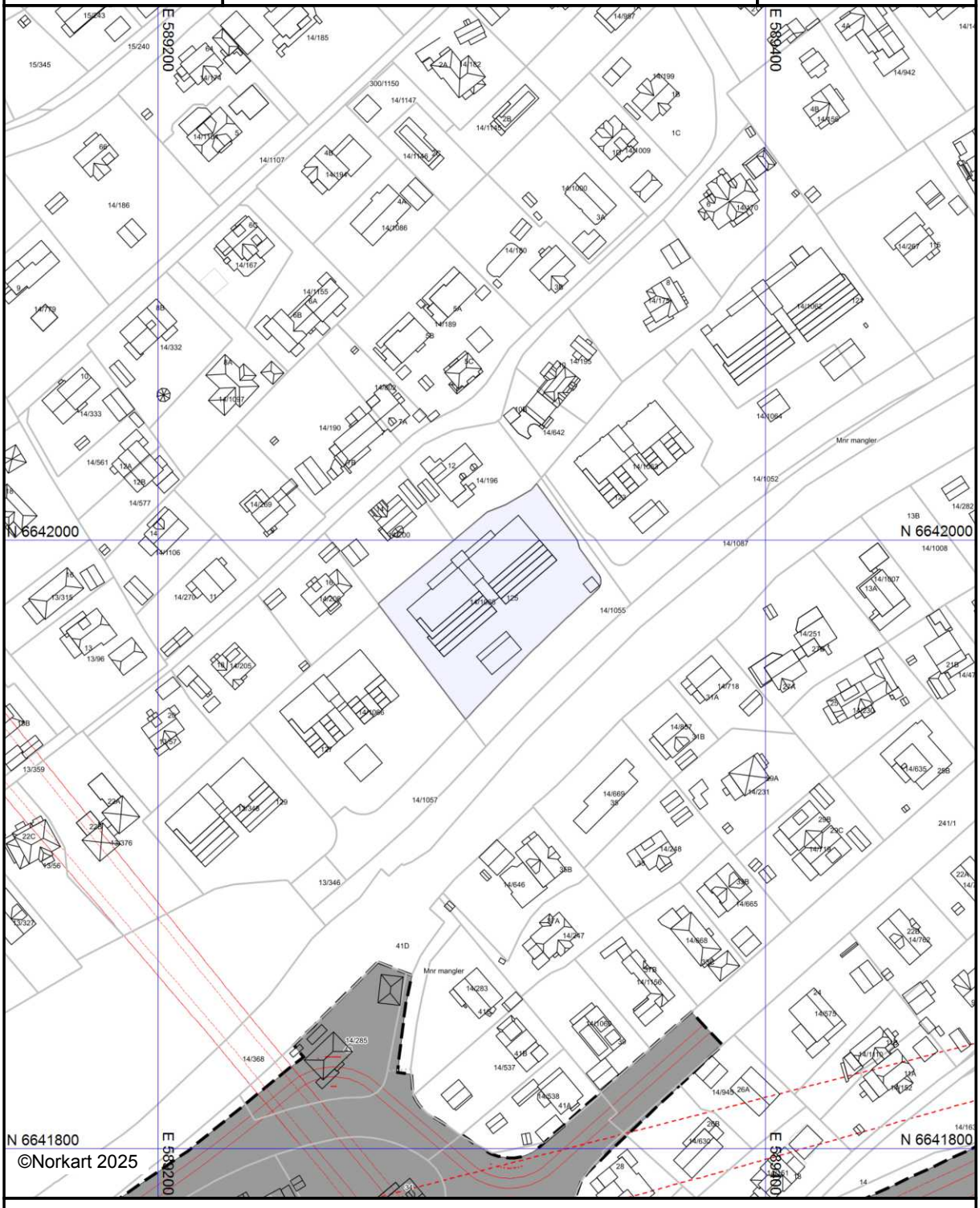
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 14/1065/0/19
Adresse: Jernbaneveien 125
Utskriftsdato: 15.01.2025
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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

Fjernveg tunnel - framtidig

Samleveg - framtidig

Samleveg tunnel - framtidig

Adkomstveg - framtidig

Gang-/sykkelveg - framtidig

Kollektivtrase - framtidig

Kollektivtrase tunnel - framtidig

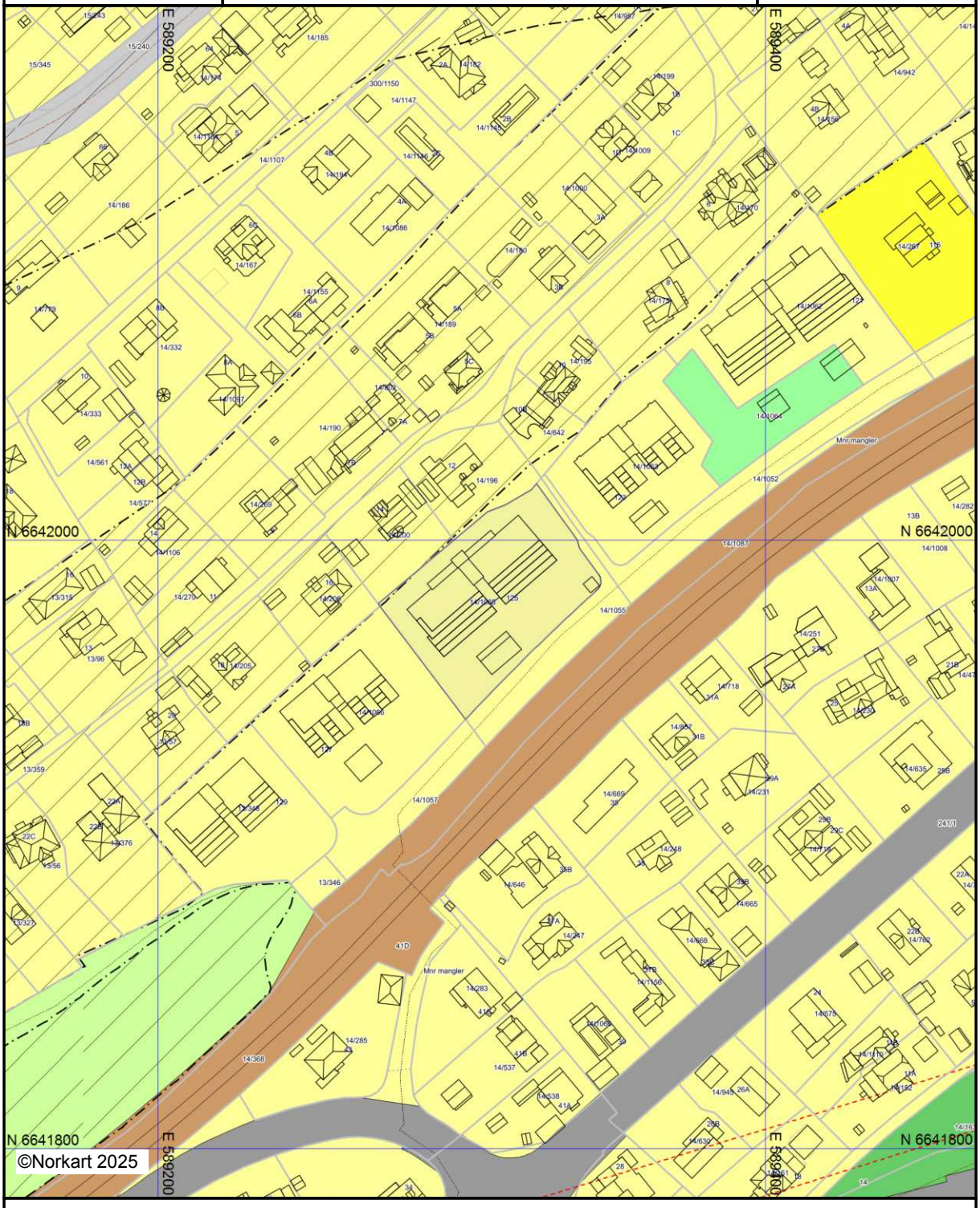
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/1065/0/19
Adresse: Jernbaneveien 125
Utskriftsdato: 15.01.2025
Målestokk: 1:2000

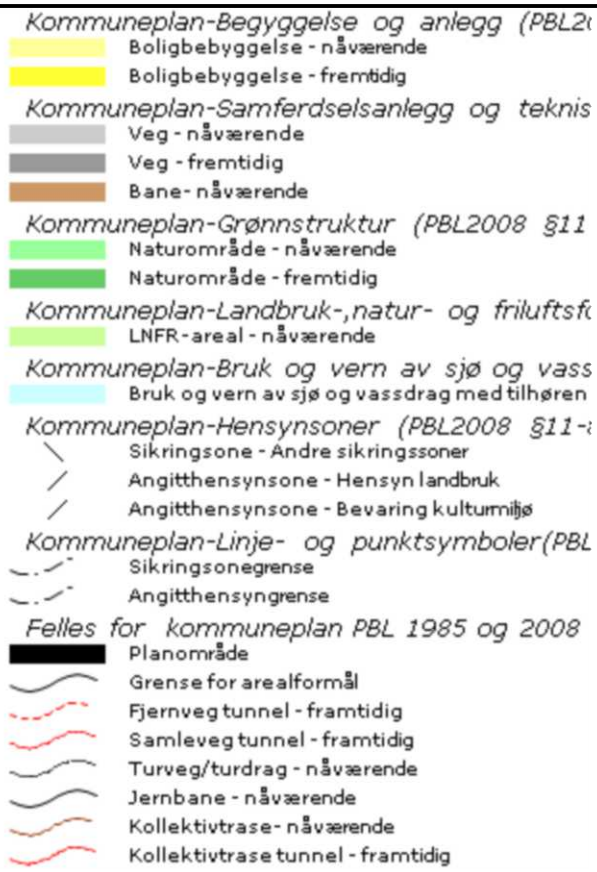
N

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



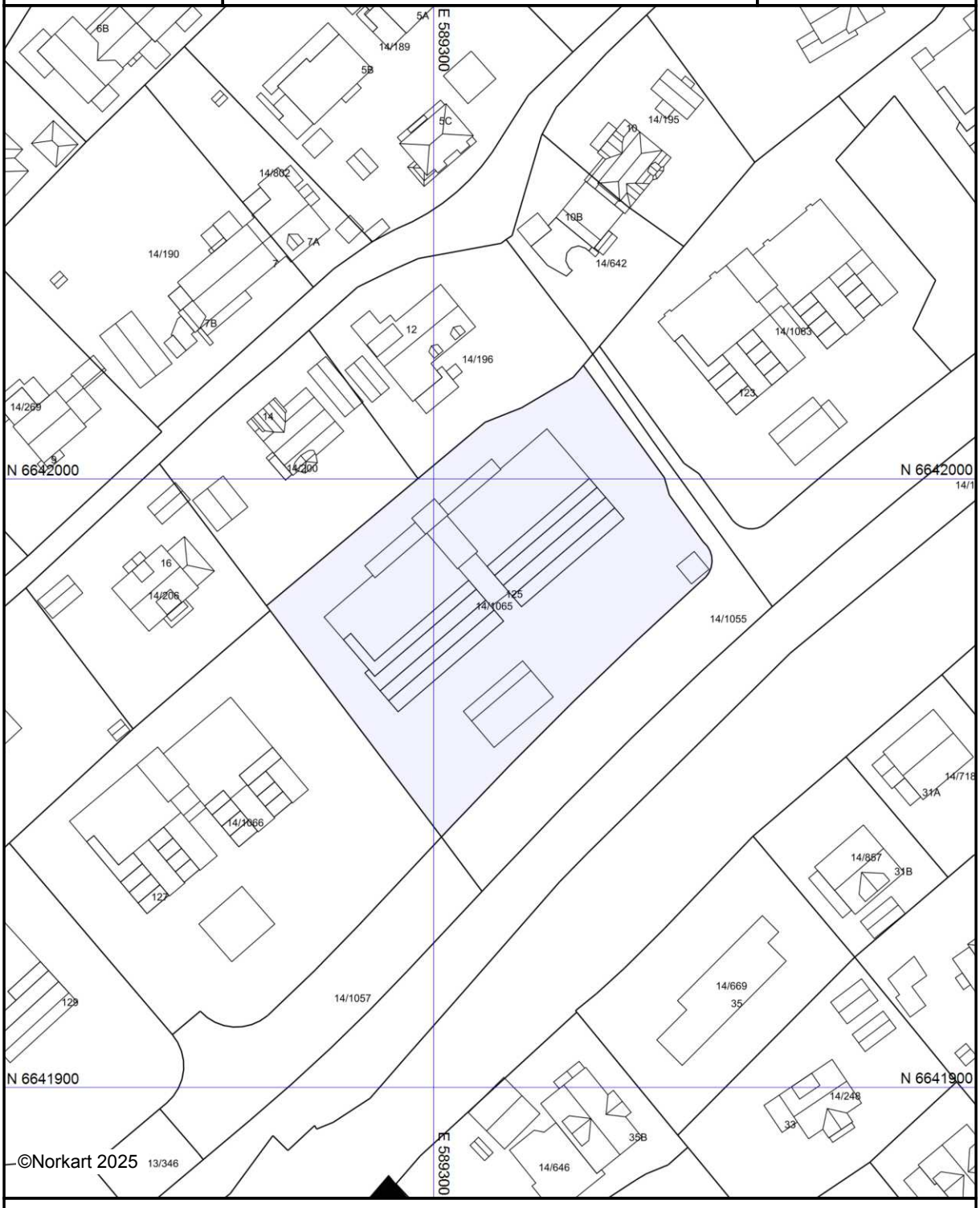
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 14/1065/0/19
Adresse: Jernbaneveien 125
Utskriftsdato: 15.01.2025
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.

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 14/1065/0/19
Adresse: Jernbaneveien 125
Dato: 15.01.2025
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.



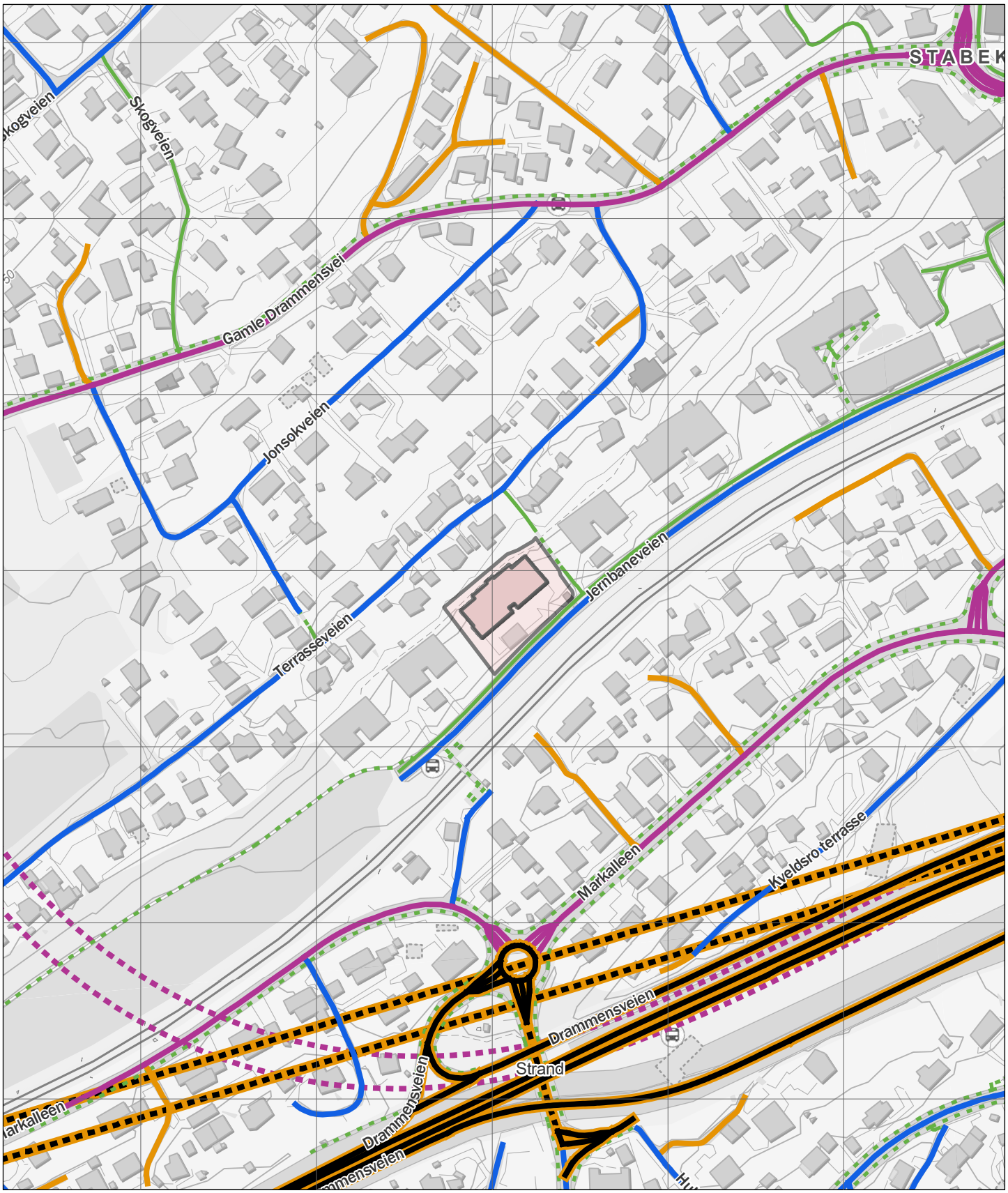
©Norkart 2025

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

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 14/1065/0/19
Adresse: Jernbaneveien 125, 1369 STABEKK

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15/01/2025



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

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

150108000BBK0022864

SENIOR PARTNERS
V/DAG KRISTIANSEN
NEDRE SLOTTSGATE 23
0157 OSLO

FERDIGATTEST

Jnr. 87-1087

Adresse: JERNBANEVEIEN 123

Gnr: 14 Bnr: 1063

Ferdigbesiktigelse avholdt:	25.04.94
Arbeidets art:	TERRASSEBLOKK
Byggherre:	SR-BANK V/, KNUT GILLESEN
Anmelder: V/B.MERKESDAL	BYGGANDERS BYGGEADMI, A/S
Ansvarshavende:	MERKESDAL, BJØRN
Ansvarshavende:	

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

Sandvika, 15. april 1997
For sjef planseksjonen

Jon Erik Bye

Gjenpart:
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen
Kommunalteknisk seksjon (VAR)

Jernbaneveien 123

Nabolaget Stabekk - vurdert av 91 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Lysaker skole (1-7 kl.) 222 elever, 13 klasser	20 min 1.4 km
Stabekk skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	22 min 1.6 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl.) 141 elever, 12 klasser	23 min 1.7 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	25 min 1.9 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 535 elever, 38 klasser	6 min 3.3 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	18 min 1.3 km
Oslo International School 90 elever	7 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Terrasseveien Linje 130, 130N	3 min 0.2 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	11 min 0.7 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	5 min 2.2 km
Furulund Linje 13	8 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 10.6 km

BARNEHAGER

Stabekk barnehage avd. Stabekk (1-... 45 barn	8 min 0.6 km
Skogveien barnehage (1-5 år) 57 barn	11 min 0.8 km
Aktivitetsbarnehagen (1-5 år) 53 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stabekk	9 min
Kiwi Stabekk Stasjon	10 min

FINN

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 2025

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	25 min
Stabekk Apotek	10 min
Bekkestua Vinmonopol	25 min

SPORT

Tennishall i Stabekk	16 min
Frem idrettsanlegg	18 min
EVO Stabekk	7 min
Fit4 Høvik	24 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

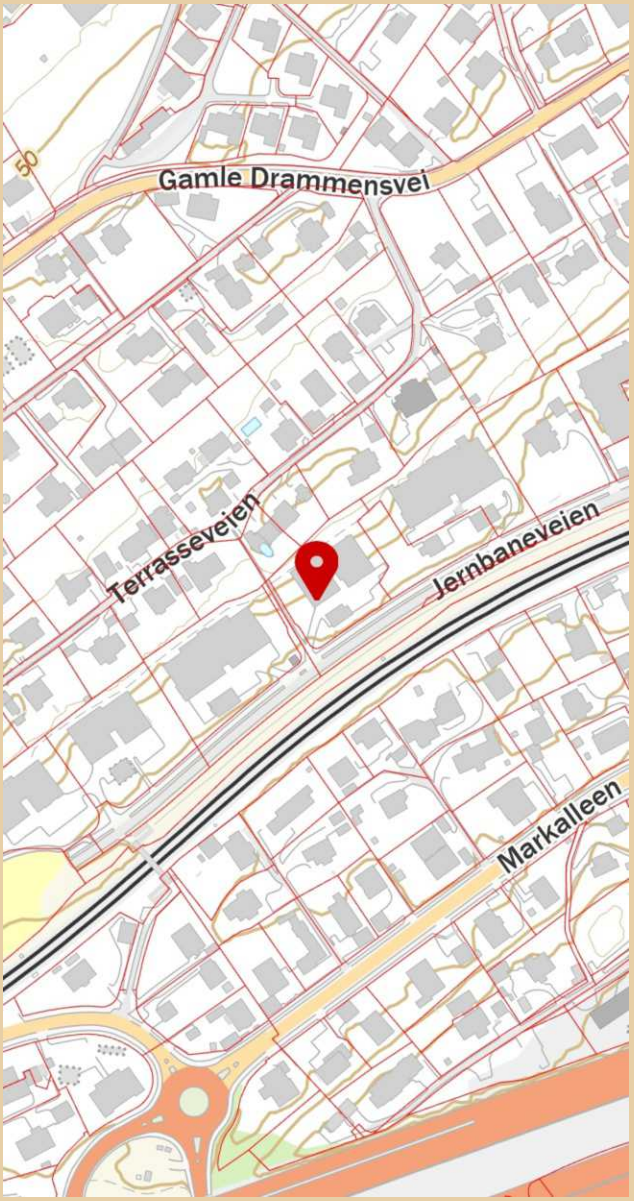
Støynivået
Lite støynivå 92/100

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 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jernbaneveien 123, 1369 Stabekk
Gnr. 14, Bnr. 1063, Snr. 15, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250091

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.
