PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

JERNBANEVEIEN 85

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

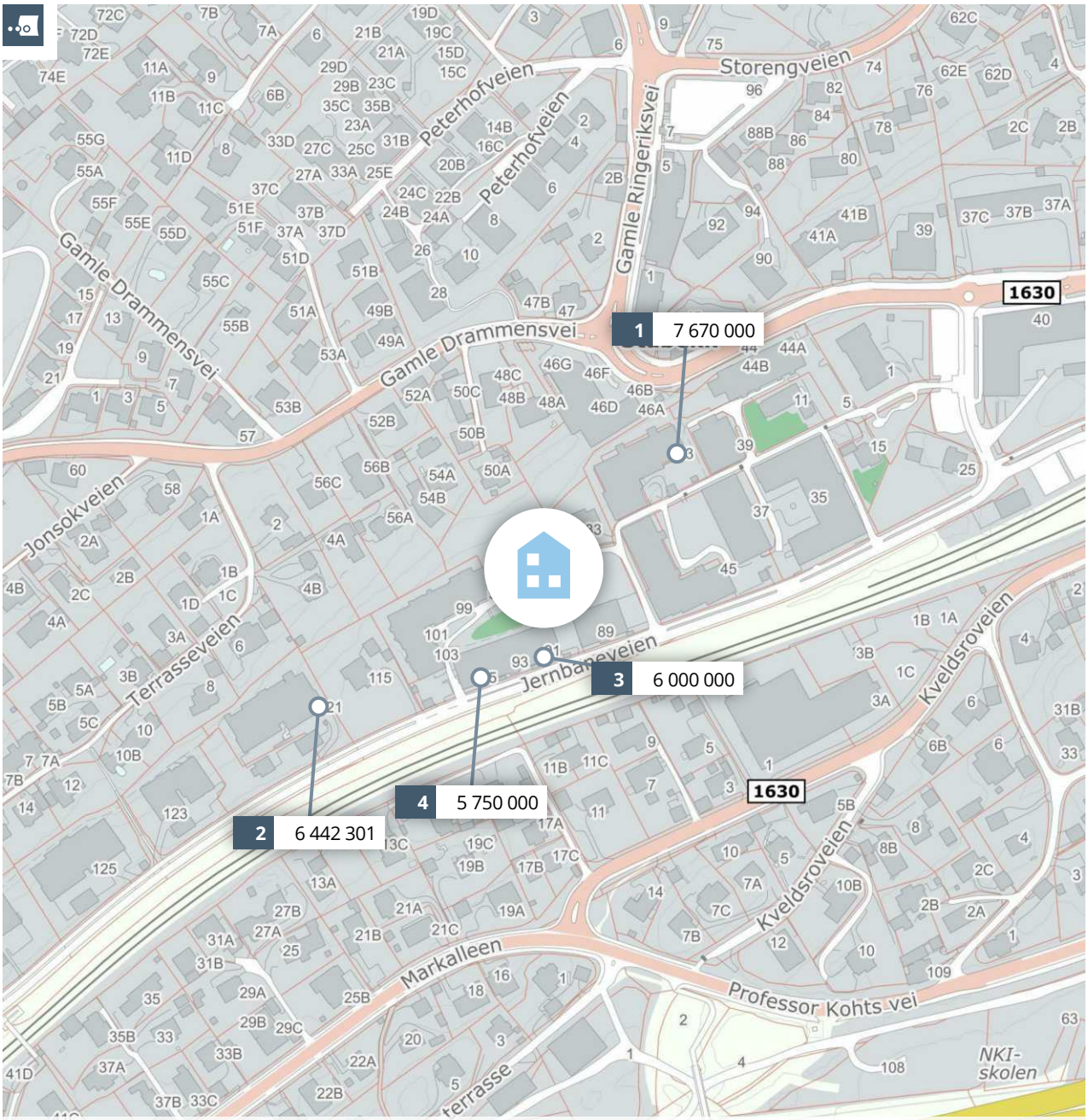
Informasjon om sameiet

Informasjon fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JERNBANEVEIEN 85

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 27.05.2025

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: Håkon Sæther.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jernbaneveien 85, 1369 STABEKK

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1994

GNR 14 BNR 1077 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Stabekk 05

Verdivurdert til

7 200 000

-	7 200 000	82 759
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	87 m²	5 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1994

Fellesutgifter	5 000
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jernbaneveien 43				04.04.2024	7 700 000	**7 670 000**	0	7 670 000	**78 265**
	98 m²	1996	1. etg	3 sov						
2	Jernbaneveien 121				30.01.2024	6 450 000	**6 320 000**	122 301	6 442 301	**85 897**
	75 m²	1992	3. etg	2 sov						
3	Jernbaneveien 91				17.03.2025	6 200 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**82 192**
	73 m²	1993	2. etg	2 sov						
4	Jernbaneveien 95				29.04.2025	5 490 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**87 121**
	66 m²	1993	3. etg	2 sov						

Attraktiv og gjennomgående 4-roms hjørneleilighet beliggende i 1. etasje på Nedre Stabekk. Leiligheten har nylig gjennomgått en total oppussing, med unntak av baderommet som holder en god standard. Boligen fremstår i dag som moderne, stilren og innflyttingsklar.

Leiligheten har en effektiv og godt utnyttet planløsning bestående av entré/gang, tre romslige soverom, et moderne og stilfullt kjøkken, samt en romslig og lys stue med utgang til en usjenert sørvestvendt veranda. Som hjørneleilighet har boligen vinduer på tre yttervegger, noe som gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse gjennom hele dagen.

Oppussingen omfatter blant annet nye overflater, nytt kjøkken (drømmekjøkken) med integrerte hvitevarer, utskiftning av gulv, og generell oppgradering av boligens standard. Alt arbeid er utført med fokus på kvalitet og moderne uttrykk.

Til leiligheten medfølger én garasjeplass i felles garasjeanlegg og en praktisk bod på ca. 3 kvm. Beliggenheten er både sentral og tilbaketrukket, med kort gangavstand til offentlig transport, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud. Det er også nærhet til både marka og fjorden, samt kort kjøretur til Bekkestua og Oslo sentrum.

Leiligheten vurderes som en svært attraktiv bolig med høy standard, god beliggenhet og særdeles gode lysforhold. Leilighetens romfordeling er som følge: 1.etg: entre / gang, 3 soverom, bad, stor kjøkken stue løsning med utgang til sør vestvendt balkong.

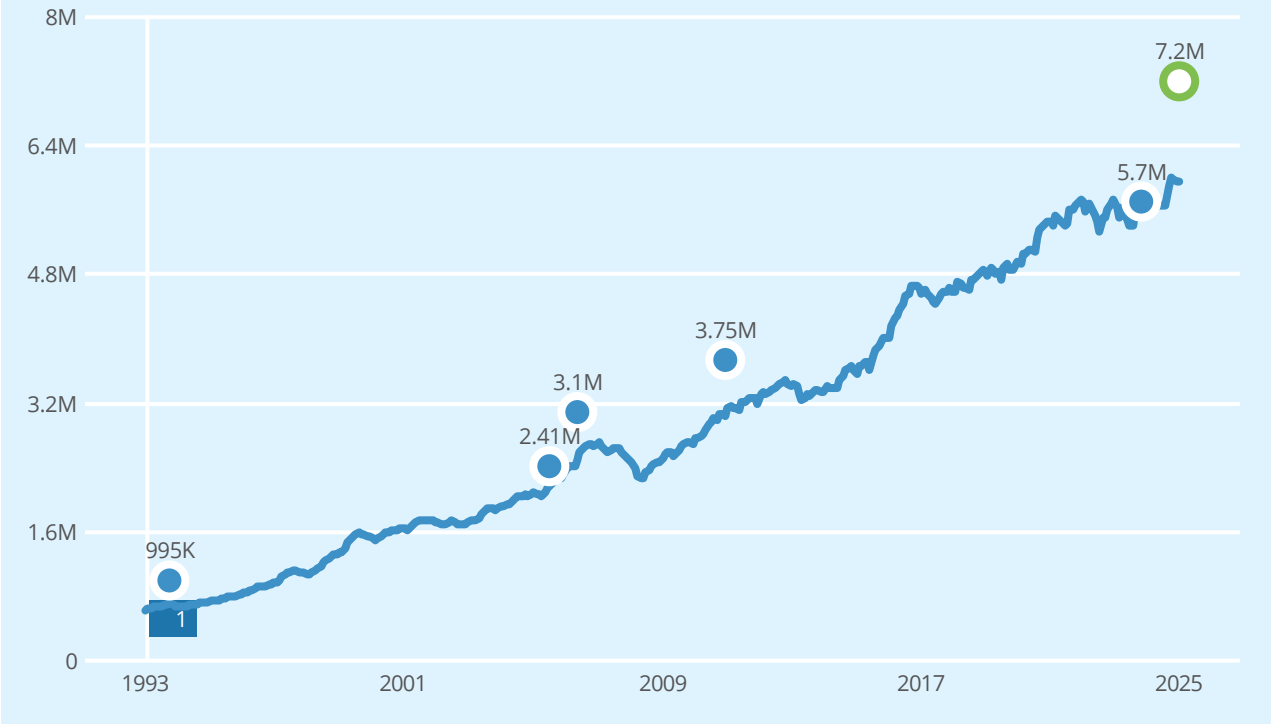
Det tas forbehold om at byggemeldte tegninger, ferdigattest og regulering er ikke kontrollert av megler

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.03.2024	19.03.2024	02.07.2024	5 800 000	5 700 000	0	5 700 000	2
27.06.2011	05.07.2011	17.10.2011	3 700 000	3 700 000	48 631	3 748 631	
12.01.2007	22.01.2007	27.04.2007	3 100 000	3 100 000	771	3 100 771	
08.03.2006	16.03.2006	03.05.2006	2 470 000	2 410 000	771	2 410 771	
29.08.1994		29.08.1994	-	995 000	-	995 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er tilnærmet totalt pusset opp. Alt med unntak av membran og fliser på bad er oppgradert. Nytt svært påkostet drømmekjøkken, ny parkett og generelt totalt overflatebehandlet.

Leiligheter til salgs i Stabekk 05 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

7.7M
7.5M
7.3M
7 098 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
26
dager

Leiligheter solgt i Stabekk 05 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

6.1M
5.9M
5 768 000 Salgspris i snitt
5 606 000 Prisantydning i snitt
5.5M
5.3M
5.1M

Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 3.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

86 989 Stabekk 05 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
86 734 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

82 759 Jernbaneveien 85 Totalpris 7 200 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Jernbaneveien 85, 1369 STABEKK

BÆRUM kommune

gnr. 14, bnr. 1077, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 16.06.2025 **Rapportdato:** 10.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22423-1028 **Referansenummer:** DS5651

Autorisert foretak: Sintek Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Arild Foss **Vår ref:**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Arild Foss
Uavhengig Takstingeniør
af@sintek.no
413 52 879

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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

Byggemåte

Leiligheten er en del av sameiet Stabekktunet Bygg III, beliggende på Stabekk i Bærum kommune. Sameiet består av 30 seksjoner og har felles tomteareal som er opparbeidet med blant annet internstier, sittebenker, plenarealer og variert beplantning.

Bygningen er en boligblokk over fem etasjer med tilhørende kjeller. Den har støpt gulv mot grunn, grunnmur og bærende konstruksjoner i betong og mur. Etasjeskillene er utført i betong, og ytterveggene består av teglsteinskonstruksjoner. Taket er oppført i trekonstruksjoner og tekket med takstein eller takplater (taket er ikke besiktiget).

Leiligheten har entrédør klassifisert i brannklasse B30 og lydklasse 35 dB (i følge tidligere tilstandsrapport). Vinduer og balkongdør har to-lags isolerglass med karmer og rammer i tre fra byggeåret. Oppvarming skjer via elektrisitet.

Boligen ligger i byggets andre etasje og har adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis. Leiligheten inneholder entré, bad, stue/kjøkken og tre soverom. Fra stue/kjøkken er det utgang til en sydvestvendt balkong med tilhørende bod.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjelleren samt en biloppstillingsplass, i følge eier.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1994

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Syd-vestvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 8 m².
Tremmer på dekke og rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.
Stikkontakt og utebelysning.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Himlingshøyde er målt til 2,40 m & 2,27 i stue/kjøkken.

Det er registrert knirk i gulvoverflater. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon.
Det er observert enkelte bruksmerker som hakk og riper. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Infofrase:
Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Ventilatoren på kjøkkenet er koblet til en styring som også regulerer avtrekket på badet, slik at disse enhetene opererer sammen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue/kjøkken.

Det er gjennomført hulltaking i tilstøtende vegg til våtsone. Ved hulltaking ble det observert at det var stålsvill i konstruksjonen. På bakgrunn av dette ble fuktmåling utført i OSB-platen mot våtsonen, og ikke i bunnsvillen. Det ble ikke registrert avvik ved fuktmålingen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entrè.
Røykvarsler i stue/kjøkken og entré.
Brannslukkningsapperat i et soverom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

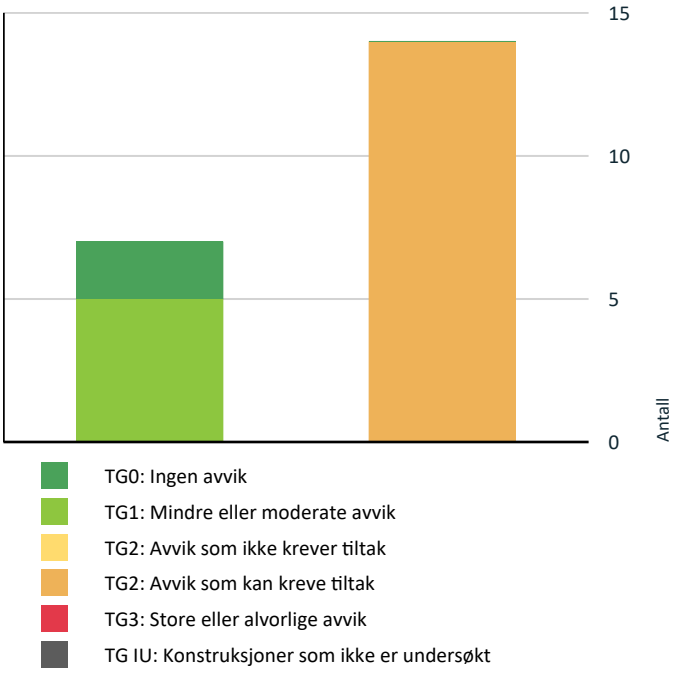
Det er fremlagt godkjente byggetegninger som ikke samsvarer med dagens bruk og utforming. Blant annet er det registrert at en dør mellom stue/kjøkken og entré er fjernet.

Sintek Norge AS
Ullern allé 28
0381 OSLO

Jernbaneveien 85, 1369 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 1077
3201 BÆRUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Dører	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1994

Kommentar
Tatt i bruk (GAB), Ambita.

Anvendelse
Beboelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Faktura datert 20.03.2025 er fremvist for Rørleggerarbeid på kjøkken i Jernbaneveien 85 i henhold til avtalt pris. Dette inkluderer tilkobling av kjøkken ink.bereder og automatisk vannstoppeventil. Kunde hadde selv kjøpt bereder og automatisk vannstoppeventil. Utført av Rørlegger Tom Johansen.
2003	Ferdigattest	Ferdigattest datert 16.01.2003 er fremvist for Jernebaneveien 85-87.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer.

For å få TG 0/1 må vinduer skiftes ut. 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.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann.
I følge tidligere tilstandsrapport har leiligheten entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB, forholdet bør undersøkes nærmere.

Dører er av eldre dato.

TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Dører er av eldre dato og har avvik. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre dører.

For å få TG 0/1 må dører byttes. 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.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Syd-vestvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 8 m².
Tremmer på dekke og rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.
Stikkontakt og utebelysning.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. I dette tilfellet er det for store åpninger i rekkverk.

Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter. Ved høydeforskjell til underliggende terreng på inntil 10 m, skal rekkverk være 1,0 m over gulv iht. gjeldende forskrifter.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Dette medfører noe økt risiko for fall med personskade.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Tilstandsrapport

Himlingshøyde er målt til 2,40 m & 2,27 i stue/kjøkken.

Det er registrert knirk i gulvoverflater. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon.
Det er observert enkelte bruksmerker som hakk og riper. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Radon

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

Infofrase:
Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innerdører er av eldre dato og det er observert at enkelte karmer bærer preg av slitasje.
Risiko for skader er større i eldre dører.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få TG 0/1 må dører byttes. 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.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

For å få TG 0/1 må sanitærutstyr og innredning byttes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom våtrommet en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilatoren på kjøkkenet er koblet til en styring som også regulerer avtrekket på badet, slik at disse enhetene opererer sammen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Luftespalte under dør er ikke etablert.

Konsekvens/tiltak
- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue/kjøkken.

Det er gjennomført hulltaking i tilstøtende vegg til våtsone. Ved hulltaking ble det observert at det var stålsvill i konstruksjonen. På bakgrunn av dette ble fuktmåling utført i OSB-platen mot våtsonen, og ikke i bunnsvillen. Det ble ikke registrert avvik ved fuktmålingen.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Ved funksjonstesting av stoppekranene ble det observert at vannet ikke stenges helt. Dette antas å skyldes en uheldig plassering av stoppekranene, hvor de gjensidig hindrer hverandre fra å stenge fullstendig på grunn av begrenset plass. Det anbefales at forholdet utbedres for å sikre korrekt funksjon

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

Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- 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.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Berederen er montert delvis skjult innunder benkeskapet i kjøkken, uten tilstrekkelig inspeksjonsmulighet, og det er derfor gitt TG 2.
Det er ikke mulig å se grunnet plassering om berederen har fast tilkobling eller ikke. Forholdet bør undersøkes nærmere.

INFO:
Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2010 er 1950 w.

Det er ifølge eier montert automatisk vannstopper i forbindelse med varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bedre inspeksjonsmulighet bør etableres for å avdekke tilstanden, herunder eventuelle lekkasjer eller risiko for lekkasjer.

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.

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entrè.

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

Spørsmål til eier

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

   Samsvarserklæring signert og datert 02.07.2025 er fremvist for følgende arbeider: Kjøkken: Det er byttet 5 spottere på punkt til nye, gått gjennom koblinger og gjort om til nye klemmer, inspeksjons luke er dekket over i tak rom 1 og 2: Byttet ut bryter til dimmer på begge soverom. Sikringskap: Byttet ut 7 automat sikringer til nye jfl automater, byttet likt mot likt, kursfortegnelse er også limt i skap. Diverse: Gått gjennom alle lampepunkter og sett på koblinger, alt ser greit ut og har blitt gjort riktig.

   Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på deler av anlegget som fremstår som nyere enn fra før 1999 og som det ikke er fremvist samsvarserklæring på.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av aldre dato/har avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Anlegget er kontrollert av Elektro-Fagmannen AS V/ Nicklas Myhrer den 03.07.2025 hvor det ble funnet et åpent avvik.





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.

Røykvarsler i stue/kjøkken og entré.
Brannslukkningsapperat i et soverom.

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

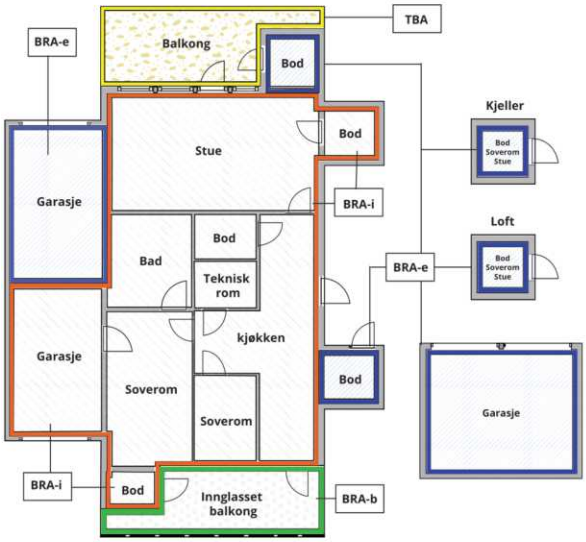
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	87	2		89	8
Bod i kjeller		3		3	
SUM	**87**	**5**			**8**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Bad, Stue/Kjøkken, Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3	Utebod	
Bod i kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt godkjente byggetegninger som ikke samsvarer med dagens bruk og utforming. Blant annet er det registrert at en dør mellom stue/kjøkken og entré er fjernet.

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:

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)**
Boligbygg med flere boenheter	87	5

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Arild Foss	Takstingeniør
	Gediminas Meskauskas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	14	1077		14	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jernbaneveien 85

Hjemmelshaver
Ramonaite Enrika, Meskauskas Gediminas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Stabekk, nær offentlig kommunikasjon, kort vei til barnehager, skoler og butikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, asfalt og beplantning.
Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 700 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sintek Norge AS
Ullern allé 28
0381 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250295

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gediminas Meskauskas	Enrika Ramonaite

Gateadresse
Jernbaneveien 85

Poststed	Postnr
STABEKK	1369

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 3676279

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: 7250295

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet dusjhjørnet

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: et par i veggene, men ingenting utenom det vanlige for bygningens nåværende alder

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Downlights, sikringer, lamper, dimmer

Arbeid utført av: boligelektrikeren

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elsjekken for leiligheten i Jernbaneveien 85 ble gjennomført 03.07.2025 og viser at det elektriske anlegget generelt er i god stand. Det ble registrert noen mindre forbedringspunkter, som manglende merking og anbefaling om installasjon av jordfeilvern med lysbuebeskyttelse i sikringsskapet. Ingen alvorlige feil ble avdekket, og tiltakene som foreslås er primært knyttet til å oppgradere anlegget i tråd med dagens krav for økt sikkerhet og dokumentasjon.

Filer

El-sjekk Jernbaneveien 85.pdf

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

Document reference: 7250295

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Terrassefliser i terrasse, maling terrasse

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Felles skal økes rundt 4% (i 2025 det dekes fra fjorårets overskudd), men samtidig skal det gå lit ned pga ny avtale med Telenor for fibernet

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

Dokumenter

SL-36-01 Erklaring om samsvar Jernbaneveien 85.pdf

Document reference: 7250295

Tilleggskommentar

Noen tilleggspunkter: Parkettgulv i heltre er lagt i hele leiligheten. Siden treverk er et levende materiale, beveger det seg litt ved temperatursvingninger. På grunn av dette, og fordi stuen er så stor, oppstår det en liten glipe mellom gulvlisten og parketten i det nordvendte hjørnet av rommet, som blir noe synlig (ca. 1 mm). På grunn av bygningens alder og de elektriske kravene som gjaldt da den ble oppført, er det ikke tilstrekkelig med stikkontakter for alt kjøkkenutstyr. Etter råd fra elektrikeren ble stekeovnen koblet til samme sikring som oppvaskmaskinen (ettersom disse to sjelden brukes samtidig). Derfor anbefales det ikke å bruke begge samtidig (det er ikke farlig – men sikringen kan slå ut).

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: 7250295

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gediminas Meskauskas	079a3a2415969a756375c942bf187cd5d4e7a4e5	11.07.2025 09:06:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Enrika Ramonaite	e475b7706c949a77a23ee404a8743bee570b3768	11.07.2025 09:13:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250295

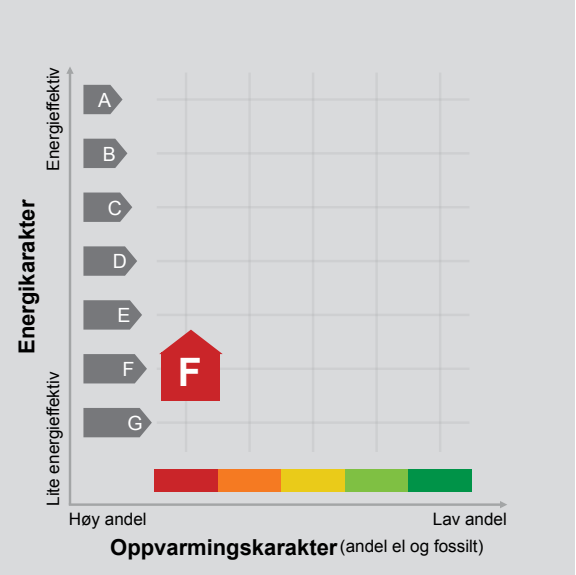
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Jernbaneveien 85
Postnummer	1369
Sted	STABEKK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	1077
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16176028
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-146223
Dato	15.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Tiltak utendørs**
- **Montere automatikk på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1994
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Boligopplysninger:

Sameiet Stabekktunet Bygg III		Vår ref.:	129/14
Jernbaneveien 85		Type:	Sameie
1369 STABEKK		Eiere:	Gediminas Meskauskas, Enrika Ramonaite
Organisasjonsnr:	980 452 603	Seksjonsnr:	14

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	5 225	
Felleskostnader:	Fellesutgifter	4 650
Tilleggsytelser:	Kabel-tv	575

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Frøystein Olsen
Adresse:	Jernbaneveien 87
Postnr/-sted:	1369 STABEKK
E-post:	Stabekktunet3@mail.lettstyrt.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	15
Annen formue:	19 540	Utgifter:	0		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	14/1077 - seksjon:14
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3441529

Sameiet Stabekktunet Bygg III
Jernbaneveien 85-87, 1369 Stabekk

INFO TIL SEKSJONSEIERE OG LEIETAKERE

TRIVSELSREGLER

September 2020

Sameiet Stabekktunet Bygg III
Jernbaneveien 85-87, 1369 Stabekk

12.09.2020

INFO TIL SEKSJONSEIERE OG LEIETAKERE I SAMEIET STABEKKTUNET BYGG III (JERNBANEVEIEN 85 OG 87) OG TRIVSELSREGLER

Du kan lese dokumentet i sammenheng eller gå rett til et bestemt avsnitt ved å trykke og holde tasten Ctrl og klikke på det aktuelle avsnittet i innholdsfortegnelsen nedenfor

Innhold

Garasje 2
Lading av el-bil/ladbar hybrid 3
Parkering av sykler 3
Bod i garasjen 3
Nøkler 4
Elektrisk opplegg 4
"Huselektriker" 4
Brann-/Røykvarsler 4
Brannslukking 5
Bruk og oppbevaring av gass og brennbar væske 5
Stoppekran 5
Varmtvannsbereder 5
Ventilasjonsvifte 5
Personheisene 5
Kabel-TV 6
Markiser 6
Andre tekniske installasjoner 6
Vaktmestertjenester 6
Renhold 6
Lang tids fravær 6
Oppussing/vedlikehold i leiligheten 7
Vedlikehold av dører, vinduer, balkong etc. 7
Sameiets postkasse 8
Egen postkasse 8

Navneskilt til ringepanel 8
Dugnad 8
Dyrehold 8
Overdragelse eller utleie 8
Trivselsregler 9

Sameiet Stabekktunet Bygg III er det offisielle navn på vårt sameie. Sameiet har gnr. 14 og b.nr. 1077 og omfatter 29 selveierleiligheter fordelt på de to oppgangene. Hver leilighet har eget seksjonsnummer som framgår av ditt skjøte. På skjøtet skal også være påført din 1/25 del av seksjonsnummer 30, som er din andel av parkeringsanlegget i kjelleren i bygget. (De 4 kommunale leilighetene har ikke parkeringsplasser.)

Sameiet er egen forretningsenhet med sitt eget styre med 3 medlemmer: Styreleder og 2 styremedlemmer.

Sameiets øverste organ er årsmøtet, som styret plikter å avholde innen 30. juni hvert år. På årsmøtet har hver seksjon 1 stemme. Der fremlegges saker av felles interesse, bl.a. regnskap og budsjett, og det velges styremedlemmer.

Bygget har egen forretningsfører, for tiden Asker og Bærum Boliglag (ABBL), som bl.a. har ansvaret for oppfølging av sameiernes månedlige innbetaling til dekning av fellesutgifter og utbetaling av sameiets løpende utgifter. Fellesutgiftene går til bl.a. vedlikehold av fellesområder, forsikring, strøm til alle fellesrom og utelys, trappevask, kabel-TV, snømåking, strøing, feiing, og betaling til forretningsfører.

Nedenfor er samlet en del opplysninger som kan være nyttige, både for nye seksjonseiere/leietakere og for de som har bodd her en stund.

Garasje

Det er en parkeringsplass i kjelleren til de fleste leilighetene, merket med leilighetens nummer. Biler skal normalt parkeres på disse plassene, ikke på parkeringsplassene ute. Adkomst til garasjene med bil er gjennom Bygg II, blokken til høyre når du går ut garasjeporten. Eventuelle problemer med garasjeportene meldes til en av styrets medlemmer og ikke direkte til leverandøren/serviceselskapet.
For å unngå brann- og eksplosjon gjelder følgende:

- Parkeringsplassen i garasjen skal bare brukes til parkering av kjøretøy. Sykler kan plasseres bak bil dersom det ikke er plass i sykkelparkeringen

- Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker eller gass i garasjeanlegget. Det gjelder også tomme beholdere
- Det skal ikke utføres bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget.
- Parkeringsplassen skal holdes ryddig

Det finnes også noen parkeringsplasser ute. Disse er for gjester og korttidsparkering for arbeidsfolk som gjør en jobb for noen i sameiet.

Lading av el-bil/ladbar hybrid

I sameiet gjelder følgende regler for montering av utstyr til lading av el-bil/ladbar hybrid:

- Plan for montering av ladeutstyr og beskrivelse av utstyret skal legges fram for styret før montering
- Ladeutstyret må være godkjent
- Ladeutstyret må tilkobles kontakt som er plassert på vegg i sameierens garasjeplass.
- Ledningen fra veggkontakten til EL-skapet (i tavlerom) må monteres av Assistent-Partner AS eller av annen autorisert installatør etter anvisning fra Assistent-Partner AS.
- Tilkobling av kontakt til EL-skap (i tavlerom) må gå til sameierens egen måler og med forskriftsmessig sikringsstørrelse. Er det behov for jordfeilbryter, må dette installeres.
- Ledning fra El-skap til ladeutstyret må føres gjennom kjerneboret hull i murveggen mellom garasje og tavlerom
- Det er på ingen måte tillatt å koble utstyr direkte inn på sameiets fellesanlegg.
- Sameier betaler selv omkostninger ved installasjon direkte til Assistent-Partner AS eller annen autorisert installatør. Benyttes egen autorisert installatør, må sameier også dekke utgifter i forbindelse med henvisning fra Assistent-Partner AS.

Parkering av sykler

Det finnes sykkelstativ i garasjen for sykler som er i jevnlig bruk. Sykler som ikke brukes så ofte, må parkeres annet sted. Annet sted kan være parkeringsplass for bil (bak bilen) eller i garasjeboden. Fra tidlig vår til utpå høsten finnes også et sykkelstativ ved inngangen til nr. 85.

Bod i garasjen

Garasjeboden er avmerket på kart over garasjen. For de fleste er boden plassert ved siden av eller nær seksjonens parkeringsplass.
For å unngå brann- og eksplosjon gjelder følgende:

- Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker eller gass i boden. Det gjelder også beholdere.
- Boden skal holdes ryddig og fri for lett antennelig materialer

Se oppslag om Parkeringsplasser og boder under fanen *Praktisk info* i Lettstyrt

Nøkler

Fra selger, megler eller utleier skal du ha fått følgende nøkler:

- Hovednøkkel er beskyttet og kan bare suppleres ved henvendelse til Sameiets forretningsfører, som har oversikt over rekvirerte nøkler. Hovednøkkelen låser opp inngangsdør til bygget, egen inngangsdør og dør i garasjeporten.
- Nøkkel til evt. sikkerhetslås på din inngangsdør
- Nøkkel til elektrisk skap i kjellergang, hvor strømmåleren for leiligheten er plassert.
- 3 postkassenøkler
- Nøkkel til eventuell hengelås på garasjebod
- Fjernkontroll for åpning av garasjeporten dersom seksjonen har garasjeplass. (Denne åpner også garasjeportene i Bygg II.) Fjernkontroller kan bestilles hos styret. Den som mister sin fjernkontroll, må være forberedt på å dekke omkostningen ved omkoding av alle fjernkontrollene i sameiet.
- Noen seksjonseiere/leietakere har fjernkontroll for åpning av ytterdør. Den må leveres tilbake til sameiet ved salg av leilighet.

Bestilling av nøkler: Se oppslag om Skjema under fanen *Praktisk info* i Lettstyrt

Elektrisk opplegg

Hver leilighet har sikringsskap nær inngangsdøra med automatsikringer som kan trykkes inn igjen når årsaken til at de er koblet ut er fjernet. *Hovedsikring* til din leilighet finner du i grått el-skap ved heisdøra i kjellergangen som fører ut til garasjeanlegget. Der finner du også strømmåler til din leilighet. Måleren er merket med målernummeret som er angitt på regningen fra strømleverandør. Det er montert nye strømmålere som rapporterer om forbruk direkte til Hafslund.

"Huselektriker"

Sameiet benytter firmaet Assistentpartner AS (tlf. 481 01 100) til å ta seg av vedlikehold/service og nye installasjoner på det elektriske anlegget i sameiets fellesområder. Dersom du ønsker å bruke dette firmaet til oppdrag i din egen leilighet, kan du selv ta kontakt. Husk å få faktura sendt til ditt navn og adresse.

Brann-/Røykvarsler

Det skal være montert brann-/røykvarsler(e) i hver leilighet. Seksjonseier har ansvar for at varsler(e) finnes og at de fungerer.

Brannslukking

Til brannslukking skal hver leilighet være utstyrt med brannslange og/eller brannslukkeapparat (min 6. kg). Da bygget var nytt, var det i hver leilighet montert brannslange i skapet under oppvaskkummene på kjøkkenet. Med årene er disse slangene blitt ganske upålitelige, og en del er fjernet. Hvis brannslange er fjernet uten at ny er montert, skal det finnes brannslukkeapparat lett tilgjengelig i leiligheten.

Bruk og oppbevaring av gass og brennbar væske

Noen bruker gass i forbindelse med grilling eller til andre formål. Bruk og oppbevaring av gass medfører en viss risiko for ulykke og skade og krever derfor at en viser både forsiktighet og omtanke.

Se oppslag om Bruk og oppbevaring av gass og brennbar væske under fanen *Praktiske opplysninger* i Lettstyrt (https://stabekktunet3.lettstyrt.no/info_pages). Der finner du gode råd fra Asker og Bærum brann og redning.

Stoppekran

for hver leilighet befinner seg på kjøkkenet i skapet under oppvaskkummene. Hovedstoppekran for hele sameiet befinner seg i et lite rom ved utgangen til garasjeanlegget fra nr. 87 (se kart over garasjene). Nøkkel til dette rommet henger i de to el-skapene i kjellerinngangen.

Se oppslag om Parkeringsplasser og boder under fanen *Praktisk info* i Lettstyrt

Varmtvannsbereder

befinner seg på kjøkkenet i skapet under oppvaskkummene.

Ventilasjonsvifte

for hver leilighet befinner seg over komfyren på kjøkkenet, og trekker også ut luft fra baderommet. Seksjonseier er ansvarlig for rengjøring og vedlikehold. *Bærum Blikk og Ventilasjon AS* (tlf. 671519 30) har levert anlegget og kan kontaktes for egen regning hvis noen ønsker fagkyndig service.

Personheisene

Eventuelle problemer med heisene meldes til en av styrets medlemmer og ikke direkte til leverandøren/serviceselskapet. Alle må sørge for at heisene ikke belastes med mer vekt enn

det de er sertifisert for. De som frakter store og/eller tunge ting i heisen, må utvise stor forsiktighet slik at golv og vegger i heisen ikke blir skadet.

Kabel-TV

Sameiet har avtale med Telenor. Dekoderen som befinner seg i leiligheten, tilhører Telenor og skal overleveres til ny eier ved eventuelt salg av leiligheten.

Markiser

Markiser må velges i farger og mønster som ikke avviker vesentlig fra eksisterende markiser på Bygg III. Styret forbeholder seg rett til å reagere dersom noen skulle sette opp markiser som avviker sterkt fra de som allerede finnes i Sameiet.

Andre tekniske installasjoner

Påse at du får med instruksjonsbøker til alle apparater som du overtar, komfyr, kjøl/frys, oppvaskmaskin og vaskemaskin, osv.

Vaktmestertjenester

Sameiet har avtale med Asker og Bærum Vaktmesterkompani (ABVK) om vaktmestertjenester for fellesarealene. ABVK påtar seg også oppdrag for seksjonseiere/ leietakere. Dersom du ønsker å engasjere ABVK til et privat oppdrag, husk å be om faktura i ditt navn og adresse.

Renhold

Sameiet har avtale med Asker og Bærum Vaktmesterkompani (ABVK) om ukentlig vask av trapper, ganger og heisgulv. Eventuelle kommentarer til renholdet meldes til en av styrets medlemmer, - ikke direkte til ABVK.

Lang tids fravær.

Ved lengre tids fravær (flere uker) anbefales å stenge hovedkranen. Da er man gardert mot vannskader. Skrur man også ned varmen i badegulvet, reduserer man sannsynligheten for at sluket på badet tørker ut og lager dårlig lukt..

Oppussing/vedlikehold i leiligheten

Oppussing eller vedlikehold av større eller mindre omfang i leilighetene i sameiet inntreffer en gang iblant. Av hensyn til godt naboskap er det viktig at arbeidet skaper minst mulig ulempe for de andre som bor i sameiet. Nedenfor finnes noen kjøreregler som bør følges:

Varsling
Arbeider som vil foregå i lengre tid og medføre bråk og ulempe, må varsles ca. 2 uker før oppstart. Gi nabovarsel ved melding på oppslagstavle ved inngangsdøra eller ved lapp i postkassene. Det skal alltid varsles i begge oppgangene.

Tid for støyende arbeid
Støyende arbeid bør så langt det er mulig begrenses til virkedager i tidsrommet kl. 0900-1600.

Opprydding
Det må snarest ryddes etter arbeider som etterlater støv, rusk og rask i oppgangene, i heisene og utenfor huset. Utbedring av skader i oppgangene og heisene som følge av oppussingsarbeider i en leilighet må bekostes, ev. repareres av den som pusser opp.

Parkering og utendørs arbeidsplass
Av hensyn til allmenn ferdsel og tilkomst for utrykningskjøretøyer må parkering av innleide arbeidsfolks biler rett utenfor inngangene begrenses mest mulig. Dersom deler av arbeidet med oppussingen må foregå utendørs, må det organiseres slik at det ikke hindrer allmenn ferdsel og at det ikke griser til. Opprydding må skje snarest mulig.

Tilgang til strøm
Det er ikke tillatt å koble seg til strømuttak i sameiets fellesområde uten avtale med sameiets styre.

Vedlikehold av dører, vinduer, balkong etc.

Ved vedlikehold av malte flater skal følgende fargeskjema benyttes, eller tilsvarende farge fra andre produsenter:

Sted	Produkt	Fargekode	Ansvarlig
Betongvegger på balkonger	Sto V200	Lillesandhvit	Seksjonseier
Panelvegger på balkonger	Drygolin Extrem	Lillesandhvit	Seksjonseier
Balkongrekkverk (panel)	Drygolin Extrem	Lillesandhvit	Seksjonseier
Balkongrekkverk (topp)	Drygolin Extrem	S 3502 B grå	Seksjonseier
Balkongrekkverk (omramminger)	Drygolin Extrem	ncs 7010Y70R	Sameiet
Vinduer og balkongdører	Drygolin dør og vindu	ncs 0502Y	Sameiet
Inngangsdører	9938 Dempet sort	S-58500-N.	Sameiet
Garasjeport	1462 Grå skifer	S 5502-Y	Sameiet

Avfallsskur	Trebit oljebeis Røykgrå	9075	Sameiet
Huskestativ	Trebit oljebeis	0776	Sameiet
Papirkonteiner	Metallmaling Metall Pro	ncs 5803-R90B	Sameiet

Sameiets postkasse

Sameiets postkasse er plassert i inngangen til nr. 87.

Egen postkasse

skal merkes med skilt som bestilles hos styret.

Navneskilt til ringepanel

ved inngangsdør bestilles hos styret som sørger for montering

Dugnad

Normalt vil det bli holdt dugnad en gang i april-mai for rydding av vegetasjon og utførelse av andre oppgaver på våre fellesområder.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for naboene. Dyreeiere må passe nøye på at dyreholdet ikke fører til rot og tilgrising i trapper og ganger og på utearealene.

Overdragelse eller utleie

- Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.
- Overdragelse eller utleie av seksjon kan ikke foretas uten at styret på forhånd er informert om navn på kjøper/leier (ved utleie brukes skjema som det er vist til nedenfor).
- Utleie av seksjon til leietaker med bil må også omfatte garasjeplass.
- Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. (Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.)
- Seksjonseier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, og/eller garasjeplass, før leietaker(e) skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, trivselsregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.
- Utleie av garasje til noen som ikke bor i sameiet, er ikke tillatt

- Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.
- Seksjonseier har ellers full rettslig råderett over sin seksjon.

Ved utleie skal seksjonseier og leietaker fylle ut et eget skjema som leveres til styret. Skjema finnes under oppslaget Skjema under fanen *Praktisk info* i Lettstyrt

Trivselsregler

Vi ønsker at det skal være trivelig og ryddig rundt oss. Oppfatningen av hva som er tilstrekkelig ryddig varierer nok en del fra person til person. Nedenfor følger en del retningslinjer som styret i sameiet har utarbeidet. Noen vil nok synes reglene er for strenge, mens andre vil synes de ikke går langt nok. Imidlertid håper styret at alle vil respektere reglene, og at de vil være et godt grunnlag for trivsel i sameiet. Ellers håper styret at de som bor i sameiet vil snakke vennlig sammen, også når det gjelder saker man er uenige om, hjelpe hverandre så langt det lar seg gjøre og på den måten bidra til at det blir hyggelig å bo i Stabekktunet.

- Gjenstander som tilhører seksjonseiere/leietakere må ikke plasseres på gårdsplass, i trappeoppganger eller i felles garasje, med unntak av barnevogner.
- Av sikkerhetsmessige grunner må ikke barnevogner plasseres slik at de kan være til hinder for evakuering av bygningen.
- Biler, sykler eller andre kjøretøy må ikke plasseres foran inngangene. Utryknings-kjøretøyer må kunne komme til.
- Ballspill er ikke tillatt på de asfalterte gjesteparkeringsplassene. Det kan oppstå skader på biler, og støyen kan sjenere de som bor i nærheten.
- All forurensning, herunder fra dyr, av gårdsplass, inngangsparti og andre fellesareal er forbudt. Mating av fugler på verandaen er ikke tillatt. Det fører lett til at avfall og fugleskitt faller ned til naboene.
- Risting av tepper fra vindu eller terrasser/altaner er ikke tillatt. Blomsterkasser på terrasse/altaner må plasseres på innsiden av rekkverket slik at ikke noe faller ned til naboene.
- Plakater og oppslag må kun henges opp på oppslagstavla i oppgangen eller heisen.
- Inngangsdøra og døra i garasjen skal til alltid være låst.
- Hver seksjonseier/leietaker må sørge for at snø på terrassen/altanen ikke forårsaker lekkasje som kan skade bygget.
- Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være normal nattero. De nærmeste naboene skal varsles senest dagen før det avholdes fest/selskap.

- Musikkøving bør begrenses mellom kl. 17.00 og kl. 18.00 og skal avsluttes senest kl. 23.00.
- Det må utvises aktsomhet ved grilling på terrassen/altanen. Stekeos som sjenerer naboer må unngås. Elektrisk grill er sikrest. Gassgrill kan brukes. Kullgrill er ikke tillatt.

VEDTEKTER
for
SAMEIET STABEKKTUNET BYGG III

Omarbeidet på grunnlag av Lov om eierseksjoner av 16.6.2017 og vedtatt på årsmøte 17.4.2018.
§ 3 ble endret ved digitalt årsmøte 1.05. 2020
§ 13 og 14 ble endret og Tillegg 1 ble lagt til ved digitalt årsmøte 28.04.2021
Tillegg 2 ble lagt til ved årsmøtet 25. april 2022.

§ 1 Generelt

Sameiets navn er SAMEIET STABEKKTUNET BYGG III. Formålet er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser gjennom drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanliggender for sameiets eiendom gnr. 14, bnr. 1077, Jernbaneveien 85 og 87 i Bærum.

Det samme gjelder for sameiets andel av det utvendige fellesareal som har gnr. 14, bnr. 1078.

Medlemmer er samtlige eiere av seksjoner i eiendommen.

Eiendommen er delt opp i 29 ideelle eierandeler. En ideell eierandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon. 25 av seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass og bod i kjelleretasjen.

§ 2 Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Videre har seksjonseierne rett til å bruke sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, den del av garasjen som ikke er parkeringsplasser eller boder, fellesinnretninger mv.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hybrid i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan

bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. Eier-seksjonsloven § 25 første ledd.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

Parkeringsplasser i kjelleretasjen skal bare benyttes til parkering av kjøretøy, og ikke til lagring av inventar, løsøre og lignende.

§ 2.1. Drift/vedlikehold av fellesareal

Styret beslutter tidspunkt og aktiviteter for dugnader på fellesarealene.

Fellesareal som har gnr. 14, bnr. 1078 disponeres av seksjonseierne i Sameiet Stabekktunet Bygg I og II, Sameiet Stabekktunet Bygg III og Sameiet Stabekktunet Bygg IV.

Driftskostnadene for gnr. 14, bnr. 1078 deles mellom Sameiet Stabekktunet Bygg I og II, Sameiet Stabekktunet Bygg III og Sameiet Stabekktunet Bygg IV.

§ 3 Rettslig rådighet over seksjon

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Overdragelse eller utleie av seksjon kan ikke foretas uten at styret på forhånd er informert om navn på kjøper/leier. Bortleie av seksjon til leier med bil må også omfatte garasjeplass.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. (Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.)

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, og/eller garasjeplass, før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, trivselsregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Utleie av garasje til noen som ikke bor i sameiet, er ikke tillatt

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Seksjonseieren har ellers full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4 Seksjonseiernes plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige trivselsregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende trivselsregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 5 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten tas hånd om og bekostes av den enkelte seksjonseier.

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger han selv har satt opp. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av egne vann-, varme- og sanitærledninger (herunder også sluk, vannlåser og nedløp) fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Reparasjon eller utskiftning av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon og øvrige vegger er boligsameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskiftning av selve vindusruten. Utskiftning og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er boligsameiet ansvarlig for. Er utskiftning og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Seksjonseieren er ansvarlig for renhold av avtrekksvifte fra kjøkken (brannfare).

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, inkludert den øverste planken på rekkverket, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp. Det er ikke tillatt å endre på utvendige farger.

Vedlikeholdsplikten omfatter også andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren, skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6 Sameiets plikter

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.

Sameiet skal blant annet:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,

b) ta hånd om vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder garasjeanlegg, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

   (Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseiers eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.)

§ 7 Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre foreta forandringer som gjelder bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne,

markise eller annen solskjerming som synes utenifra, varmepumpe eller endring av utvendige farger.

§ 8 Felleskostnader og fellesinntekter

Alle fellesutgifter til drift og vedlikehold av fellesanliggender fordeles etter sameierbrøkene. Drift og vedlikehold av fellesanleggene skal være til samtlige seksjonseiernes interesse, eller som bestemt av årsmøtet.

Kostnader til drift og vedlikehold av pipeløp, betales av de seksjonseierne som er tilknyttet pipeløp.

Innbetalinger til dekning av kabel-TV fordeles ikke etter sameiebrøken, men etter nytte – dvs. likt for alle.

§ 9 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren.

§ 10 Avsetning til vedlikehold

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 11 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere, besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen ellers.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven
§ 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 12 Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

§ 13 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst åtte dager og høyst 20 dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallelsen skal det følge informasjon fra styret, revidert regnskap og forslag til budsjett, valgkomiteens forslag til styre og forslag til medlemmer i valgkomite for neste års årsmøte. Instruks for valgkomiteen finnes i vedlegg til vedtektene.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det senest 21 dager før møtet. Forslag som gjelder endringer av vedtekter eller som vil medføre vesentlige økonomiske belastninger for den enkelte seksjonseier eller for sameiet som helhet, må forelegges styret før innkallelsen til årsmøtet, slik at hovedinnholdet kan beskrives i møteinnkallelsen.

§ 14 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

a) konstituering,
b) styret informerer,
c) godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder bruk av overskudd eller dekning av tap,
d) eventuell godtgjørelse til styret,
e) driftsbudsjett,
f) valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg,
g) valg av medlemmer i valgkomite for neste års årsmøte,
h) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

§ 15 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives

av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

§ 16 Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
f) vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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 på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

§ 17 Styret

Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og to styremedlemmer, med to varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er enten ett eller to år. Gjenvalg er tillatt. Varamedlemmer velges for ett år. Årsmøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender representerer styret sameiet, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

Det innkalles til styremøter etter behov og når to styremedlemmer krever det. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Referat fra styremøte skal sendes ut til styremedlemmer og varamenn. Informasjon til alle leietakere og seksjonseiere om aktuelle saker og vedtak gis elektronisk eller på papir.

§ 18 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter Eierseksjonsloven § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren sørger for den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseiere og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 19 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 20 Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 21 Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. Eierseksjonsloven § 31.

Sameiet forbeholdes panterett for kr. 20.000 i hver seksjon som sikkerhet for dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 90 % av første tinglyste kjøpesum og er uten opptrinnsrett.

§ 22 Tvister

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

§ 23 Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. Eierseksjonsloven § 27 andre ledd.

§ 24 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere.

§ 25 Eierseksjonsloven

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

TILLEGG 1

INSTRUKS FOR VALGKOMITÈ

1. Sameiet skal ha en valgkomité bestående av tre, i nødstilfeller to, medlemmer. Valgkomitéen bør så langt mulig utgjøre et representativt utvalg av sameiets eiere. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomitéen.
2. Valgkomitéen skal velges av årsmøtet.
3. Valgkomitéen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etter årsmøtets avslutning. Valget av leder meddeles borettslagets styre.
4. Valgkomitéens medlemmer velges for ett år. Medlemmene kan gjenvelges. I den grad det er mulig er det ønskelig med en viss kontinuitet, og derfor kan valgkomitéen innstille seg selv til gjenvalg.
5. Ved frafall i valgperioden, finner valgkomitéen selv nytt medlem. Dette rapporteres til styret.
6. Styret i sameiet plikter å sørge for at valgkomitéen sitt arbeid blir igangsatt i god tid før det avholdes årsmøte der det skal foretas valg til tillitsverv.
7. Valgkomitéens leder sørger for innkalling til valgkomitéens møter.
8. Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i sameiet som er på valg, både i styret og valgkomitéen. Alle medlemmer av sittende styre skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomitéen velger ikke å innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette.
9. Valgkomitéen skal forvisse seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv. Valgkomitéen skal ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene.
10. Kommer det fram opplysninger av betydning om en eller flere av de foreslåtte kandidater etter at innstillingen er gitt, skal valgkomitéens leder innkalle valgkomitémedlemmene til møte for eventuell endring i innstillingen.
11. Det skal føres protokoll fra valgkomitéens møter som underskrives av de fremmøtte.
12. Valgkomitéens innstilling bør være styret i hende 4 uker før ordinær årsmøtet, evt. etter avtale med styret. Dette for at innstillingen og forslaget skal komme med i innkallingen til årsmøtet.
13. Valgkomitéen redegjør for sin innstilling på årsmøtet.
14. Årsmøtet kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomitéen.

15. Årsmøtets valgte møteleder styrer den påfølgende debatt og leder gjennomføringen av selve valget.
16. Endringer i denne instruks må fremmes for og godkjennes av årsmøtet.
17. Hvis årsmøtet gjennomføres digitalt, skal alle foreslåtte kandidater føres opp på den digitale stemmeseddelen

TILLEGG 2

VEDLEGG TIL VEDTEKTENE ETTER RESEKSJONERING AV SEKSJONENE 22, 23 OG 29.

Utdrag fra avtale mellom styret i sameiet og eierne av seksjonene 22, 23 og 29

Ansvar for bygningsmessige tiltak på Sameiets bygningsmasse, herunder fellesareal, andre seksjoner (avtalens punkt 1)

Eier av seksjon er ansvarlig overfor Sameiet og andre seksjonseiere for skader på fellesareal eller andre seksjoner som uten tvil er en følge av bygningsmessige tiltak for utvidelse av seksjonen. På vanlig måte iht. gjeldende eierseksjonslov og vedtekter.

Ansvar for bygningstekniske løsninger overfor Sameiet og andre seksjonseiere (avtalens pkt. 2)

Seksjonseier er ansvarlig overfor Sameiet og andre seksjonseiere for at bygningstekniske tiltak, for å få godkjent utvidelsen av seksjon, herunder ved en reseksjonering, er i henhold til gjeldende lover og forskrifter ved gjennomføring av tiltaket.

Fremtidig vedlikehold (avtalens punkt 3)

Seksjonseier er ansvarlig for fremtidig vedlikehold av de bygningstekniske løsninger som er utørt, for å kunne gjennomføre utvidelsen av seksjonen. Dersom det oppstår skader på fellesareal eller andre bruksenheter/seksjoner som uten tvil er en følge av tiltak forbundet med utvidelsen av seksjonen, herunder fremtidig vedlikehold, er seksjonseier ansvarlig for å bekoste nødvendig utbedring. På vanlig måte iht. gjeldende eierseksjonslov og vedtekter.

Fremtidige erververe av seksjonen - rettsetterfølgere (avtalens pkt. 10)

Rettsetterfølgere/fremtidige erververe av seksjonen har de samme forpliktelser og rettigheter overfor sameiet som framgår av denne avtale.

Sameiet Stabekktunet Bygg III



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Stabekktunet Bygg III

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Sameiet Stabekktunet Bygg III

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Stabekktunet Bygg III

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Stabekktunet Bygg III

Tid: onsdag 30.04.2025 kl. 18:00
Sted: Stabekk og Jar seniorsenter, Ringsveien 2, 1368 Stabekk

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 110.000 til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Frøystein Olsen
Styremedlem, Kjell Richard Mathiesen
Styremedlem, Patrick Brester Viig
Varamedlem, Nils Johan Valøen
Varamedlem, Kjell Magnus Haugstad

6.1 Valg av styreleder

Styreleder ikke på valg. På valg i 2026.

6.2 Valg av styremedlemmer

Kjell Magnus Haugstad stiller som styremedlem for 2 år.

Kjell Richard Mathiesen ikke på valg. På valg i 2026.

Forslag til vedtak: Kjell Magnus Haugstad velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Ellen Sofie Birkeland stiller som varamedlem for ett år.

Nils Johan Valøen tar gjenvalg som varamedlem for ett år.

Forslag til vedtak: Ellen Sofie Birkeland velges som varamedlem for ett år.

Nils Johan Valøen velges som varamedlem for ett år.

6.4 Valg av valgkomité

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Sameiet Stabekktunet Bygg III
Styret

STYRETS ORIENTERING OM VIRKSOMHETEN I 2024 OG PLANER FOR 2025

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder:
Lene Aaby (til 5. juni 2024)
Frøystein Olsen (fra 5. juni 2024)

Styremedlemmer:
Kjell Mathiesen
Patrick Brester Viig

Varamedlemmer:
Nils Valøen
Kjell Haugstad

Valgkomité:
Marianne Yvenes
Christian Windhoel

Frøystein Olsen ble valgt på ekstraordinært årsmøte den 5.juni 2024.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Forretningsfører er Mohammad Naveed. Sameiets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

3. BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Sameiet består av 29 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsmunner 14, bruksnummer 1077. Sameiets eiendom omfatter også 1/3 ideell andel av utvendig fellesareal sammen med sameiene Stabekktunet Bygg I/II og IV. Fellesarealet har gårdsnummer 14, bruksnummer 1078

4. Forsikringer.

Fra 1.januer 2024 er sameiets eiendom forsikret hos selskapet Protector.- Forsikringen er fortsatt en fullverdiforsikring, dvs. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.
Skade skal fortsatt meldes til ABBL, fortrinnsvis til skade@abbl.no
eller skadeskjema på ABBLs nettside.

Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr. 10.000, -

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

5. ÅRSOPPGAVE, ANDEL AV BOLIGSAMEIETS SKATTEMESSIGEBELØP

Sameierne har fått tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, formue og gjeld. Årsoppgaven må tas vare på og sjekkes mot skattemeldingen.

6. REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet viser et overskudd på 49623, -.
Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke kommer fram i årsregnskapet med tilhørende noter.

7. LØNN / FORVALTNING / REVISJON

Forretningsførerhonorar og revisors godtgjørelse utgjør kr 86672, - inkl. mva. Styret har ikke mottatt godtgjørelse utover det styrehonorar som er fastsatt av årsmøtet.

8. STYREMØTER

Det er i 2024 avholdt 9 styremøter hvor 33 saker har vært behandlet, en del av disse ved flere møter.

9. STYREMØTER mellom sameiene

Det har ikke blitt avholdt felles styremøte mellom stabekktunet I, II, III og IV.

10. OVERDRAGELSER

Det er i perioden foretatt 4 overdragelse av leiligheter. Det kreves ingen godkjenning, kun informasjon ved overdragelse.

Seksjon nr.	Fra	Til
28	Sølvi Svinø	Guri Lüpke
29	Magnus Andersson	Ellen Sofie Birkeland
14	Grete Opsal	Gediminas Meskauskas Erika Ramonaite
18	Jan Erik Skog/Else Myhre Skog	Steinar Torbjørn Aase

Det har vært skifte av leietaker i 2 seksjoner.

11. VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2024

Daglig vedlikehold

Asker og Bærum Vaktmesterkompani (ABVK) utfører ukentlig tilsyn av bygget samt trappevask og bytte av matter i fellesarealene.

Brannvern

Det er inngått avtale med Firesafe om installasjon av brannvarslingsanlegg i fellesarealene. Anlegget vil bli installert i 2025.

Elektrisk anlegg

ACR Elektro har gjennomført periodisk kontroll og vedlikehold av det elektriske anlegget i fellesarealet. I 2025 vil det bli installert overspenningsvern i elskapene i kjelleren.

Annet arbeid innendørs

Rens av luftekanaler

Det er montert ny utekran

Det er montert frostvakt i vaktmesterboden

Det er anskaffet førstehjelpskrin i begge oppgangene.

Arbeid utendørs

Rens og maling av inngangspartiene

Rens og impregnering av dekkfrontene

Vindussprosser og sålbenkbeslag i veggen som vender mot

skråningen ble skrapet og malt av Gepard AS i 2024.

På fellesarealet er det bygget en platting og husken ble byttet ut. Dette ble utført i samarbeide med de andre sameiene.

Garasje

Det har vært store kostnader til garasjeportene, spesielt i bygg 2. Vi har også hatt flere feil på garasjeporten vår.

12. STØRRE VEDLIKEHOLDSTILTAK/INNKJØP 2025

Bygget i Jernbaneveien 85-87 er kommet i den alder at betydelige vedlikeholdsoppgaver må utføres. Styret ser med utgangspunkt i de faglige anbefalingene i ABBLs vedlikeholdsrapport for seg følgende oppgaver i 2023-24:

Prosjekter	Firma	Utgift	Merknad
Vasking, skraping, maling fasadeplater østvegg	Brun Eiendom	178.500	2025
Brannvarslingsanlegg	Firesafe	222.500,-	2025
Overspenningsvern	ACR Elektro AS	86.223,-	2025

Prisene bygger på innhentede tilbud.

13. I KOMMENDE FEMÅRSPERIODE

Ved siden av vedlikeholdsoppgavene som er nevnt i forrige avsnitt og trolig vil være aktuelle utover kommende år nevnes:

Felles ladeanlegg i garasjen.
Styret ønsker å arbeide videre med ladeanlegg for el-biler og hybrider med installering når dette blir påkrevet.

Heisene.
På sikt må sameiet være forberedt på reparasjon/oppgradering av heisene.

Ett eller flere av disse prosjektene lar seg neppe gjennomføre uten opptak av lån. Dette vil bli fremlagt for årsmøtet som egen sak når dette blir aktuelt.

14. HMS-arbeidet i sameiet

Styret i Sameiet Stabekktunet Bygg III ønsker å skape et trivelig og sikkert bomiljø for alle som bor her. Det gjelder å ta vare på sameiets bygninger, anlegg og materiell, forhindre belastning på det ytre miljø, og velge produkter og tjenester som ikke skal

kunne gjøre skade. Disse målene skal vi nå gjennom stadige forbedringer. Både styret og seksjonseierne må delta aktivt i dette forbedringsarbeidet hvis vi skal nå gode resultater.

Styret har sine bestemte oppgaver som er punktvis redegjort for nedenfor. Men for å få til et trygt og godt bomiljø, er vi avhengige av at alle som bor her deltar aktivt. Oppdager du feil og mangler, skader på fellesanlegg, lekkasjer, hærverk, uforsvarlig lagring av søppel og avfall, eller andre forhold som kan medføre skade på personer eller bygninger, så ber styret deg innstendig om snarest å melde fra om dette til styret, enten ved personlig henvendelse eller via Samtaler i Lettstyrt.

I lover og sentrale forskrifter er styret pålagt å utøve internkontroll i sameiet. Det innebærer at vi skal registrere, dokumentere og systematisere alt som har med helse,

miljø og sikkerhet (HMS) å gjøre. Dette blir av styret systematisert i en egen HMS-plan for hvert år. Nedenfor er satt opp de viktigste punktene i HMS-plan for 2023:

Beredskapsøvelse og kriseledelse

Det er ikke lagt opp til konkrete beredskapsøvelser i sameiet. Men styret har satt opp rutiner for behandling av krisesituasjoner og varsling av aktuelle etater og internt.

Brannvern

Styret utfører årlig brannvernrunde som del av den årlige HMS-runden, fyller ut sjekkliste med utbedringstiltak. Styret følger opp avvik og forbedringspunkter. Avvik dokumenteres i Lettstyrt.
I tillegg gjennomføres brannvernrunde sammen med representanter for Brannvesenet hvert tredje år.
Brannøvelse
Sett i forhold til bygningsmasse og svært få mulige rømningsveier anser styret brann- og evakueringsøvelser for unødvendig. Rutiner i forbindelse med brann
eller andre alvorlige hendelser er gjort kjent for beboerne.
Manntallsliste, med oversikt over hvem som bor i de ulike seksjonene og hvem som trenger assistanse ved evakuering, er plassert i en rød boks ved heisinngang i 0. etasje til bruk for brannvesenet eller andre.

El-sikkerhet og brannvern

Hvert år i november sendes ut en sjekkliste som hver beboer kan bruke til å vurdere behov for endring av rutiner og/eller oppgradering av elektrisk anlegg og utstyr i leiligheten.

HMS- på styremøter

HMS er fast innslag ved styremøtene. Styret vurderer meldte avvik og bestemmer hva som skal gjøres for å rette opp, fastsetter hvem som er ansvarlig og setter tidsfrist.

HMS-mål og plan

Styret skal hvert år sette opp mål og plan for HMS-arbeidet hvert år.

HMS-runde

Styret gjennomfører årlig HMS-runde, som er en kontroll av fellesområdene, Kontrollen følger en bestemt mal der det meste sjekkes, men med særlig vekt på brannvern. Det registres avvik i handlingsplanen med tidsfrist for utbedring og hvem som har ansvar for at det blir gjort.

Heiskontroll og service

Heisene kontrolleres annethvert år av Norsk heiskontroll. Schindler A/S står for utbedringer i samsvar med kontrollrapporten og utfører service på heisene fire ganger per år.

Risikovurdering

Styret foretar hvert år en risikovurdering av det meste som gjelder bruk av fellesområdene.

Skadedyrkontroll

Pelias AS sørger for skadedyrbekjempelse i sameiene Stabekktunet I/II, III og IV. Det legges ut åter og sørger for 6 inspeksjonsrunder per år innvendig og utvendig i fellesarealene.

15. Organisering av styrearbeidet

Styret har i økende grad tatt i bruk de mulighetene som byr seg i Lettstyrt:

- Meldinger og informasjon til seksjonseier/leietakere, enkeltvis og som gruppe sendes mer og mer som sms i Lettstyrt, ofte med henvisning til Oppslagstavle eller Praktisk info.
- Innkalling til styremøter, styrepapirer med redegjøring for saker som skal behandles og protokoll fra møtene utformes elektronisk og arkiveres i Lettstyrt
- Arbeidsoppgaver som styret skal utføre, registreres med beskrivelse av selve oppgaven, hvem som er ansvarlig for oppgaven og frist for fullføring.
- Alle viktige dokumenter som angår sameiet, blir systematisk arkivert i Lettstyrt
- Under fanen Praktisk info er det lagt ut en rekke viktige og nyttige opplysninger. Innholdet i disse dokumentene blir oppdatert når det er nødvendig

16. Samarbeid med nabosameiene om fellesarealet rundt sameiene

Fellesarealet rundt sameiet forvaltes i fellesskap av boligsameiene Stabekktunet Bygg I/II, III og IV. Sameiene tar sikte på å fortsette arbeidet med oppgradering av fellesarealet i 2025.

Bærum, mars 2025
Styret i Sameiet Stabekktunet Bygg III

Resultatregnskap Sameiet Stabekktunet Bygg III, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 492 780	1 264 850	1 492 738	1 656 000
Annen driftsinntekt	2	3 580	773	5 000	5 000
Sum inntekter		1 496 360	1 265 623	1 497 738	1 661 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	119 805	114 100	114 100	125 500
Kostnad lokaler	4	661 141	620 212	687 450	724 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	9 253	2 014	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	282 525	313 085	300 000	500 000
Annen driftskostnad	7	374 395	358 676	372 500	402 900
Sum kostnader		1 447 119	1 408 087	1 474 050	1 752 400
Resultat før finansielle poster		49 242	-142 464	23 688	-91 400
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	381	9 136	10 000	2 000
Sum finansielle poster		381	9 136	10 000	2 000
Årsresultat		49 623	-133 328	33 688	-89 400

Balanse Sameiet Stabekktunet Bygg III, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		147 663	49 564
Andre fordringer	9	172 420	60 355
Sum fordringer		320 084	109 919
Bankinnskudd, kasse o.l	10	404 969	402 511
Sum omløpsmidler		725 053	512 430
Sum eiendeler		725 353	512 730

Balanse Sameiet Stabekktunet Bygg III, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	510 103	460 480
Sum egenkapital		510 103	460 480
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		201 636	32 537
Forskudd innbetalinger		13 614	19 713
Sum kortsiktig gjeld		215 250	52 250
Sum gjeld		215 250	52 250
Sum egenkapital og gjeld		725 353	512 730

Sameiet Stabekktunet Bygg III

Sted:_____, dato:_____

Frøystein Olsen Styreleder	Patrick Brester Viig Styremedlem	Kjell Richard Mathiesen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 322 260	1 098 158	1 322 218	1 456 000
Tv/internett	170 520	166 692	170 520	200 000
Sum	**1 492 780**	**1 264 850**	**1 492 738**	**1 656 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Salg nøkler/håndsendere	615	0	0	0
Strøm el-bil	2 965	773	5 000	5 000
Sum	**3 580**	**773**	**5 000**	**5 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	105 000	100 000	100 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	14 805	14 100	14 100	15 500
Sum	**119 805**	**114 100**	**114 100**	**125 500**

Gjennomsnittlig antall ansatte : 0

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	1 774	0	2 100	2 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	300 640	285 434	321 600	370 000
Vaktmestertjenester	107 636	65 522	75 250	89 000
Lys, varme, energi	35 862	49 184	76 500	40 000
Renhold	106 022	112 707	122 000	125 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	84 508	86 993	75 000	78 000
Sommer- og vinterkostnader	24 701	20 373	15 000	20 000
Sum	**661 141**	**620 212**	**687 450**	**724 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	7 733	2 014	0	0
Driftsmateriale	1 520	0	0	0
Sum	**9 253**	**2 014**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	168 850	254 128	300 000	500 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	53 242	57 124	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	48 026	1 833	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	12 408	0	0	0
Sum	**282 525**	**313 085**	**300 000**	**500 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	86 672	82 718	86 000	91 000
Honorar konsulenttjenester	3 750	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	6 851	2 621	7 100	5 000
Elektroniske fellesavtaler	185 956	169 832	186 000	200 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	2 900	1 740	1 800	3 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	1 099	1 000	1 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	84 890	96 966	85 000	99 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	381	0	2 300	1 000
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 800	2 400
Kostnader for bomiljøtiltak	95	800	0	0
Sum	**374 395**	**358 676**	**372 500**	**402 900**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	41	23	0	0

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	3 000	2 000
Renter plasseringskonto	341	0	0	0
Finansinntekt	0	9 113	7 000	0
Sum	**381**	**9 136**	**10 000**	**2 000**

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	98 470	44 358
Erstatningsmessige skader	73 950	15 997
Sum	**172 420**	**60 355**

.

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	404 969	402 511
Sum	**404 969**	**402 511**

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	460 480	593 808
Fra årets resultat	49 623	-133 328
Sum annen egenkapital	510 103	460 480
Sum egenkapital	510 103	460 480

Note 13 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	460 180	593 508
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	49 623	-133 328
Årets endring disponible midler	49 623	-133 328
Disponible midler UB	509 803	460 180

Resultat og balanse med noter for Sameiet Stabekktunet Bygg III.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Stabekktunet Bygg III

Styreleder	Frøystein Olsen (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Patrick Brester Viig (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Kjell Richard Mathiesen (sign.)	10.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Stabekktunet Bygg III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Stabekktunet Bygg IIIs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo Dokumentnøkkel: CHJX8-7WVOY-0CHSL-UODOC-T2UJS-EY8AP

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CHJX8-7WVOY-0CHSL-UODOC-T2UJS-EY8AP

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-12 08:44:00 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CHJX8-7WVOY-0CHSL-UODOC-T2UJS-EY8AP

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Valgkommiteens innstilling til årsmøtet 2025

Frøystein Olsen – styreleder – ikke på valg
Kjell Mathiesen – styremedlem – ikke på valg
Kjell Haugstad – styremedlem – ny – velges for 2 år
Nils Valøen – varamedlem – gjenvalg – velges for ett år
Ellen Sofie Birkeland – varamedlem – ny – velges for ett år

Ny valgkommite:
Erik Lunde
gjenstår

Med hilsen fra valgkomiteen

Christian Vindhoel
Marianne Yvenes

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Stabekktunet Bygg III onsdag 30.04.2025 kl. 18:00 - ABBL.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Mohammad Naveed v/ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Til stede var 11 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 1 fullmakter, totalt 12 stemmeberettigede.
Fra ABBL møtte Mohammad Naveed

Tatt til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Jannicke Øen Tollefsen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 110.000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder ikke på valg. På valg i 2026.

6.2 Valg av styremedlemmer

Kjell Magnus Haugstad stiller som styremedlem for 2 år.

Kjell Richard Mathiesen ikke på valg. På valg i 2026.

Vedtak:
Kjell Magnus Haugstad valgt for 2 år. På valg i 2027.

6.3 Valg av varamedlemmer

Ellen Sofie Birkeland stiller som varamedlem for ett år.

Nils Johan Valøen tar gjenvalg som varamedlem for ett år.

Vedtak:
Ellen Sofie Birkeland valgt som varamedlem for ett år.

Nils Johan Valøen valgt som varamedlem for ett år.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Erik Lunde valgt som valgkomitè for ett år.

Patrick Brester Viig valgt som valgkomitè for ett år.

Protokoll for Sameiet Stabekktunet Bygg III

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mohammad Naveed (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Jannicke Øen Tollefsen (sign.)	30.04.2025

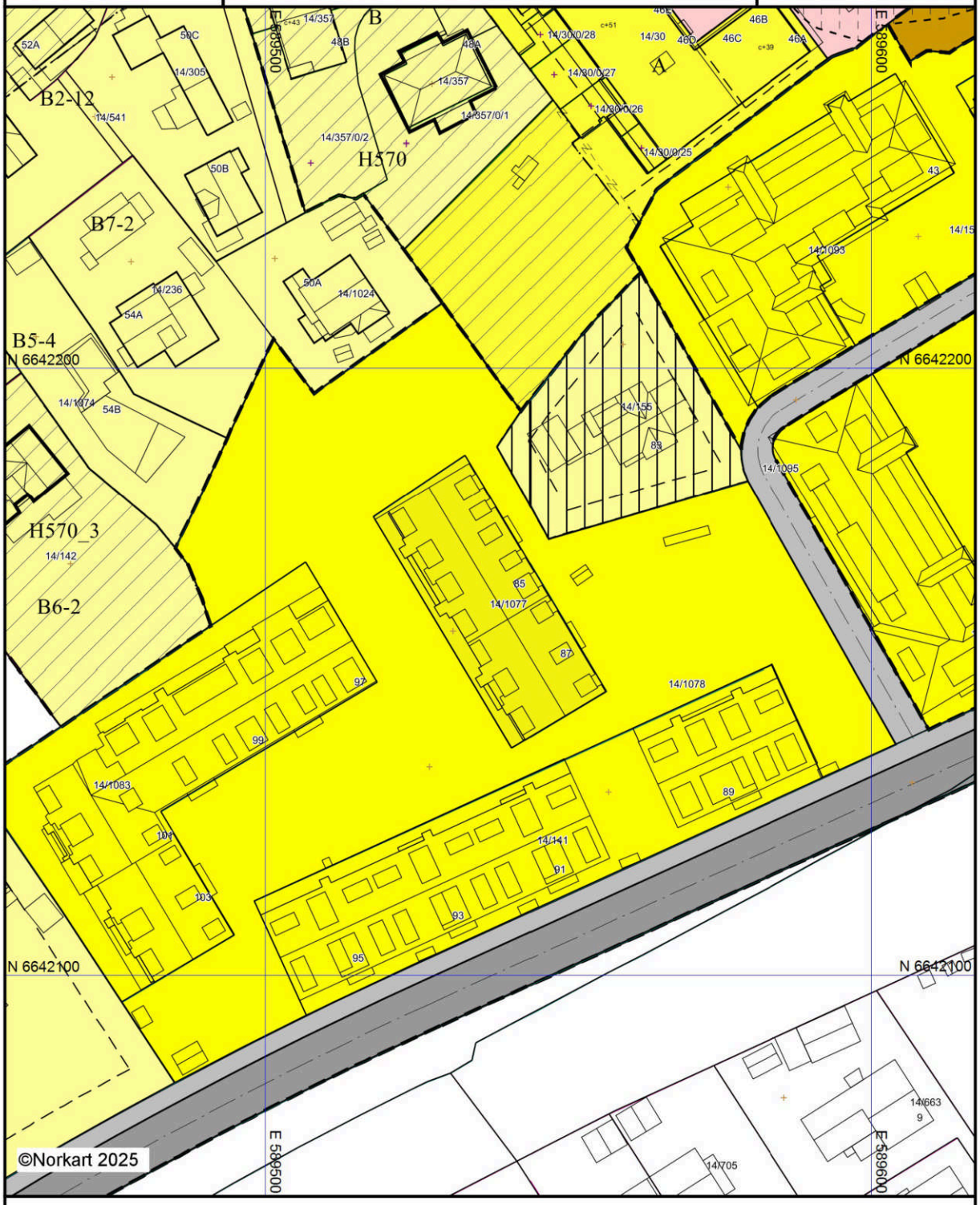
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 14/1077/0/14
Adresse: Jernbaneveien 85
Dato: 11.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Parkbelte i industristrøk
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Parkeringshus/-anlegg

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

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

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

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

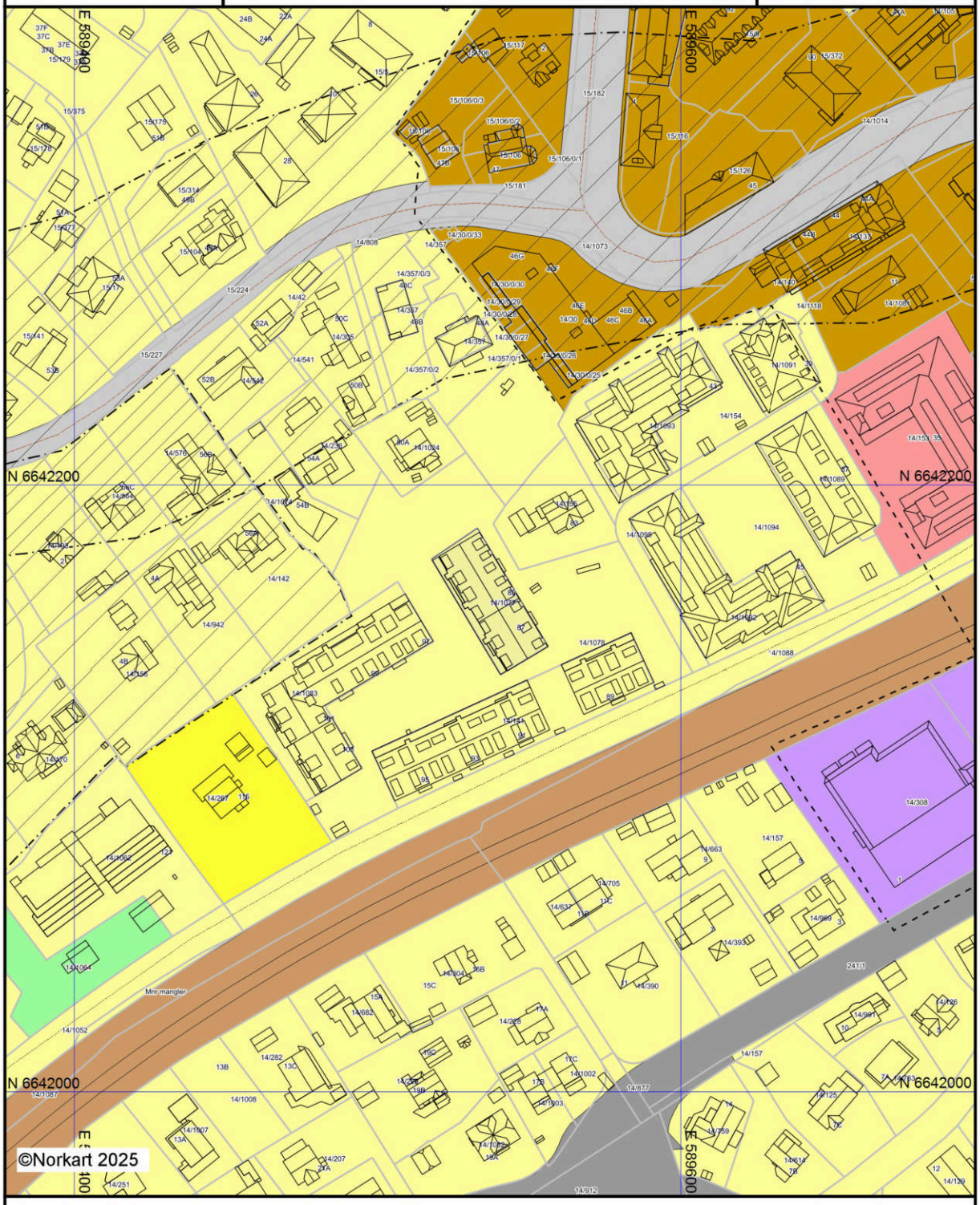
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/1077/0/14
Adresse: Jernbaneveien 85
Utskriftsdato: 11.06.2025
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: 14/1077/0/14
Adresse: Jernbaneveien 85
Utskriftsdato: 11.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

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

Utskriftsdato: 11.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	1077	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse	Jernbaneveien 85, 1369 STABEKK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 818 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.09.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8989/1988006.pdf
Delarealer	**Delareal** 818 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** T1-2

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum

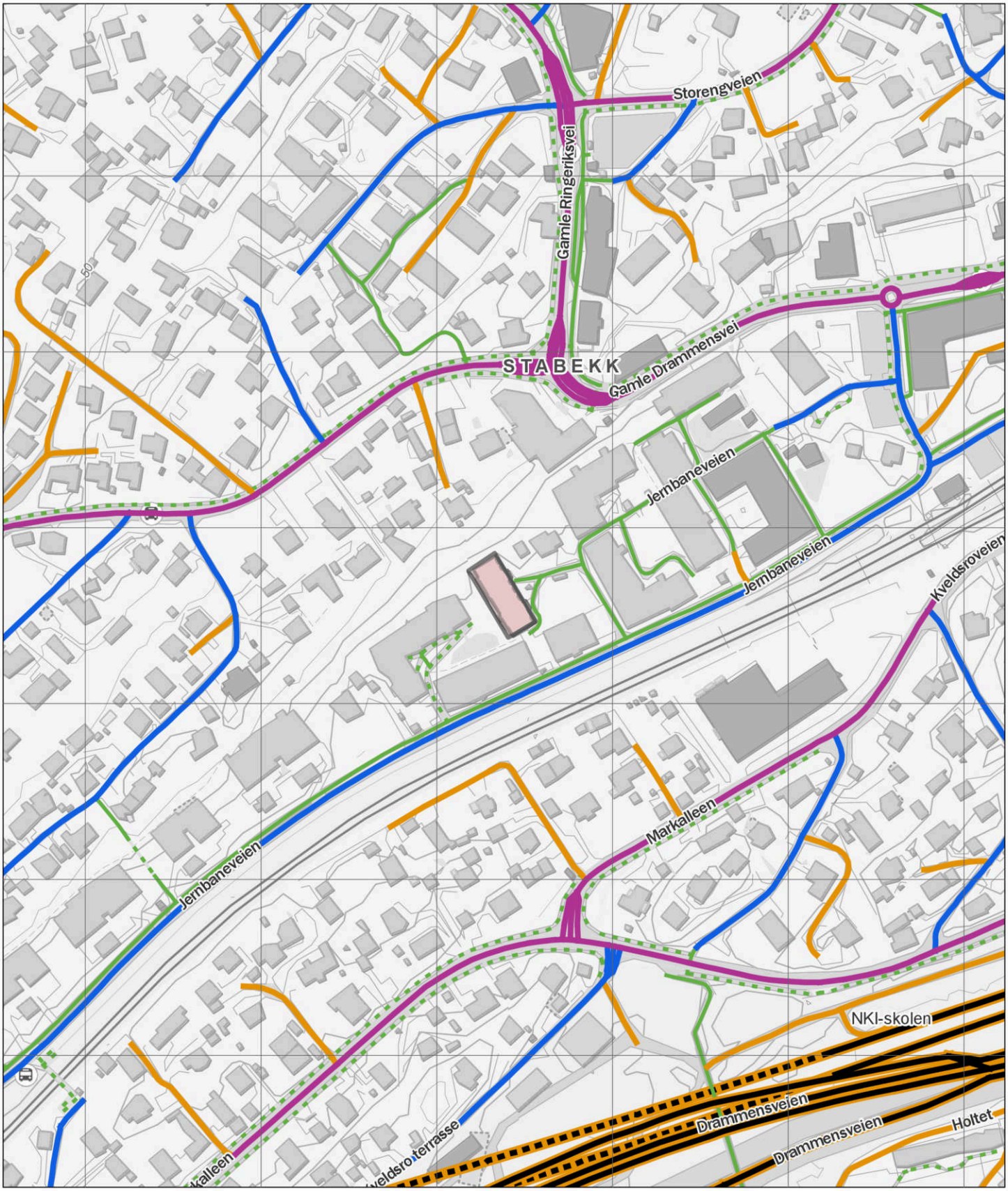
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 14/1077/0/14

Adresse: Jernbaneveien 85, 1369 STABEKK

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 11/06/2025



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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**14**	Bnr:	**1077**	Fnr:		Snr:	**14**
Adresse:	**Jernbaneveien 85, 1369 STABEKK**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
93/1931	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
25/1268	Brannalarmanlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE
PLANSEKSJONEN

NEDRE STABEKK AS
POSTBOKS 118

1321 STABEKK

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:1993-1931, BILAG 70
GNR 14, BNR 1077

TILTAKSADRESSE:	JERNBANEVEIEN 85-87
ARBEIDETS ART:	BLOKK III
TILTAKSHAVER:	NEDRE STABEKK A.S.
ANSVARLIG SØKER:	NEDRE STABEKK AS
ANSVARLIG UTFØRENDE:	NEDRE STABEKK AS

Det vises til midlertidig brukstillatelse gitt ved brev av 26.08.1994 på betingelse av at en del nærmere spesifiserte mangler ble rettet. Kommunen har mottatt bekreftelse fra ansvarshavende om at manglene er rettet. Kommunen har ikke funnet grunn til å foreta egen avsluttende besiktigelse for blokkene. Befaring av utomhusarealene ble foretatt 22.06.2000.

Sandvika den 16.01.2003

Karoline Hasselgård
Bygningssjef

Jon Erik Bye
Saksbehandler

Kopi:
Kommunalteknisk seksjon (VA)

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

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

Org.nr : NO 935 478 715

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

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

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

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

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

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

For saker innsendt etter 1.7.2010:

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

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

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

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

Skatteetaten

Dato
12.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 14 Bnr 1077 Fnr 0 Snr 14

Eiendommens adresse:

Jernbaneveien 85, 1369 STABEKK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 510 211
Som sekundærbolig:	kr 6 040 843

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Jernbaneveien 85

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	13 min 1.2 km	
Stabekk skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	19 min 1.5 km	
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	21 min 1.7 km	
Ramstad skole (8-10 kl.) 535 elever, 38 klasser	6 min 3.1 km	
Bekkestua skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	7 min 2.7 km	
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	12 min 1 km	
Oslo International School 90 elever	6 min 2.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Stabekk stasjon Linje 145, 150, 213, 214	5 min 0.4 km	
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	6 min 0.5 km	
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	22 min 1.8 km	
Furulund Linje 13	9 min 4.4 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 10.8 km	

BARNEHAGER

Aktivitetsbarnehagen (1-5 år) 53 barn	11 min 0.9 km	
Stabekk barnehage avd. Stabekk (1-... 45 barn	11 min 1 km	
Skogveien barnehage (1-5 år) 57 barn	14 min 1.2 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Stabekk Stasjon	4 min
Kiwi Stabekk	7 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	21 min
Stabekk Apotek	5 min
Bekkestua Vinmonopol	21 min

SPORT

Tennishall i Stabekk	10 min
Frem idrettsanlegg	11 min
EVO Stabekk	5 min
SATS Bekkestua	21 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

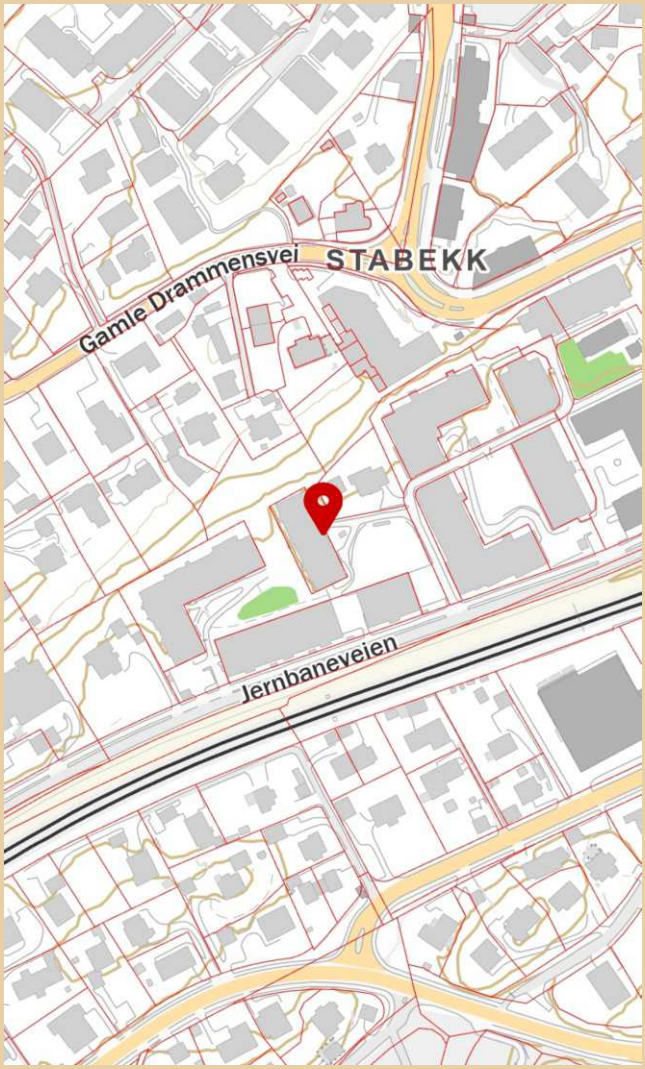
Støynivået
Lite støynivå 92/100

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 85, 1369 Stabekk
Gnr. 14, Bnr. 1077, Snr. 14 og Gnr. 14, Bnr. 1077, Snr. 30, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250295

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Christian Fredrik Gilhuus-Moe

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 476 03 107

E-post: christian.gilhuus-moe@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.
