PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

JERNBANEVEIEN 129

Vedlegg

Tilstandsrapport

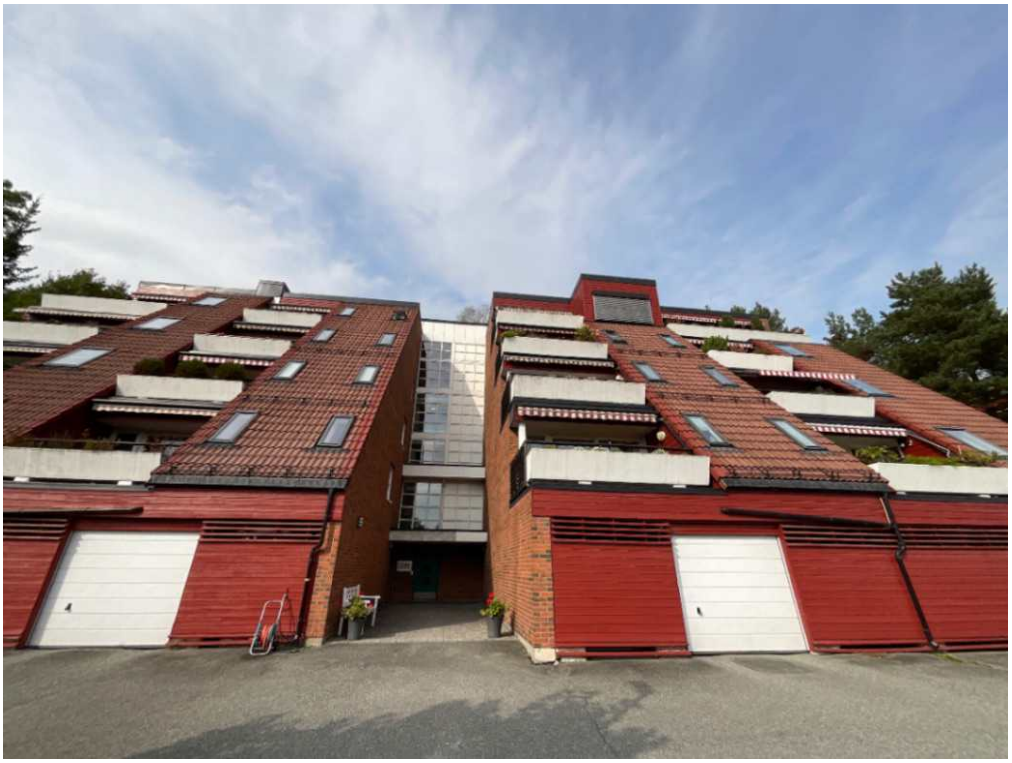
Kjedehus

Jernbaneveien 129, 1369 STABEKK

BÆRUM kommune

gnr. 13, bnr. 348, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 09.09.2025 **Rapportdato:** 01.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13724-1725 **Referansenummer:** AW7691

Autorisert foretak: Takstmann Stian Bagroen AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Stian Bagroen
Uavhengig Takstingeniør
stian@bagroen.no
957 59 256

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

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

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Kjedehus

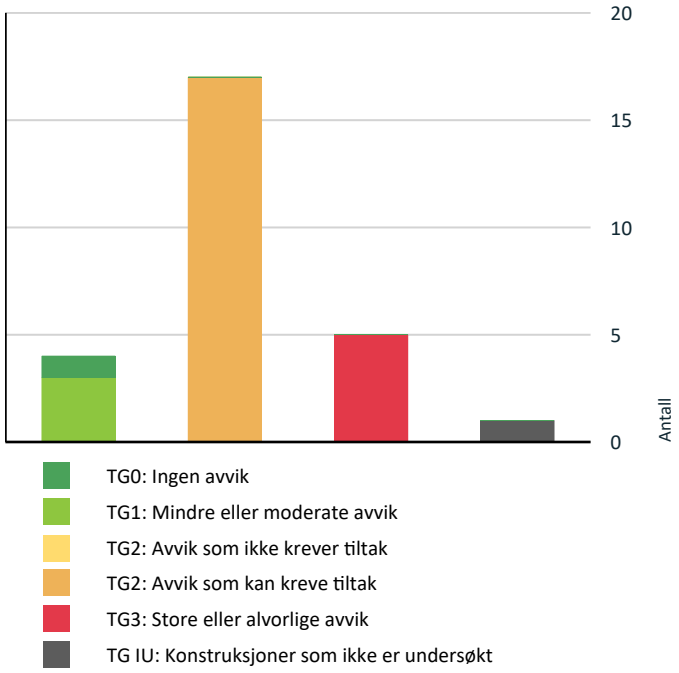
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger for eiendommen. Det tas et spesifikt forbehold om bruk av eventuelle ikke-godkjente rom, da dette kan medføre risiko. Kommunen kan kreve tilbakeføring til opprinnelig tilstand, og kostnadene for slike tiltak vil tilfalle kjøper.

For å avdekke om det er utført tiltak som krever godkjenning, som bruksendringer eller arbeider på bærende konstruksjoner, anbefales det å gjennomgå byggesaksmappen hos kommunen. Uten denne dokumentasjonen er det vanskelig å vurdere om endringer er i samsvar med gjeldende regelverk.

Sammendrag av boligens tilstand

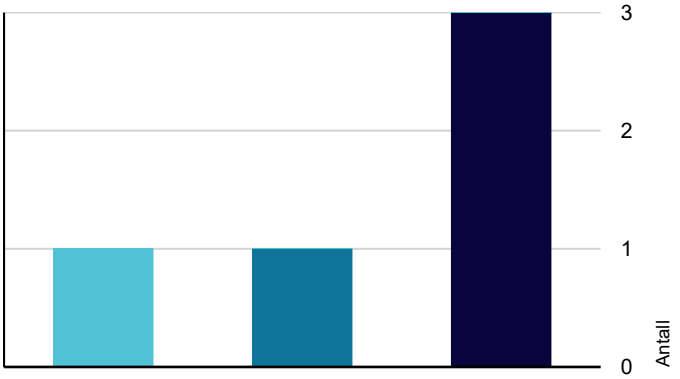
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Spesialrom > 3. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1990

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein.

Takkonstruksjonen er utført som en tett konstruksjon uten inspeksjonsmulighet, bortsett fra visuell observasjon fra innvendig side og fra terrasse. Det er ikke gjennomført kontroll av alle relevante sjekkpunkter i henhold til forskriften, da dette ville krevd arbeid i høyde uten tilfredsstillende sikkerhetsmessige forhold. Kontroll på detaljnivå er derfor ikke utført, og det er heller ikke løftet takstein for vurdering av undertak.

Dette innebærer en risiko for skjulte forhold som ikke lar seg avdekke på befaringstidspunktet.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i betong.
Utfyllende celler i bindingsverk og panel.

Veggene er kun inspisert fra terrasse, og øvrige deler av konstruksjonen er derfor ikke vurdert på grunn av manglende tilgang.
Det bør foretas nærmere undersøkelser når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er registrert stedvis værslitt og oppsprukket kledning.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Oppsprukne kledningsbord gir redusert beskyttelse mot fukt og kan forkorte levetiden til både kledningen og underliggende konstruksjon, og det anbefales lokal utbedring og overflatebehandling for å forlenge levetiden.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre, med ukjent oppbygning og ukjent lufting.

Konstruksjonen er bygget som en lukket løsning uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet, annet enn visuell observasjon fra innvendig side eller fra bakkenivå og terrasse utvendig. Tilstanden i disse områdene kan derfor ikke vurderes fullt ut uten inngrep.

Dette innebærer en risiko for skjulte forhold som ikke lar seg avdekke på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert enkelte riss i overgangen mellom vegg og tak, samt rundt vinduer og dører. Årsaken er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rissene kan være av kosmetisk karakter, men videre utvikling kan indikere bevegelser i konstruksjonen. Anbefaler å holde området under oppsikt. Nærmere undersøkelser anbefales.





Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Vinduer og balkongdør med isolérglass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Andre opplysninger: Takvindu fra 2019, ifølge tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte vinduer og balkongdør har behov for justering. Dette kan skyldes slitasje, setninger eller manglende justering ved montering.

Trevirket rundt omramming av enkelte vinduer og balkongdører er oppsprukket og værslitt, som følge av langvarig eksponering for vær og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer som tar i karm kan medføre redusert brukskomfort og økt slitasje på beslag. Det anbefales justering der det er behov for å sikre god funksjon.

Oppsprukket og værslitt treverk kan føre til fuktopptak, redusert levetid og risiko for råteskader, og det anbefales skraping, overflatebehandling og eventuell utskifting av skadede partier.



TG 2 Dører

Brann og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørbladet sitter noe skjevt i karmen og subber i øvre del.

Punktvise skader på materialet og/eller overflatebehandlingen. Dette kan skyldes slitasje, støt eller manglende vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren har redusert funksjon og kan gi slitasje på karm og dørblad over tid. Anbefaler justering for å sikre normal funksjon.

Hakk og sår på overflaten er av kosmetisk karakter og har ingen vesentlig betydning for funksjonen. Overflaten kan eventuelt utbedres ved sliping og overmaling.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse ut fra stuen på ca. 9 m².
Betongkonstruksjon med terrassebord.
Blomsterkasse i betong.
Rekkverk i trevirke.

Tettesjiktet på balkongen er ikke mulig å kontrollere, da dette ligger skjult under terrassebordene. Tilstanden kan derfor ikke vurderes uten demontering.
Undersiden av balkongen er heller ikke tilgjengelig for inspeksjon fra seksjonen. Det innebærer at følgende forhold ikke kan undersøkes:

Om konstruksjonen er forsvarlig festet
Om det er svekkelser i forankring eller understøtting
Om det er skader som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader eller rust på overflater
Om konstruksjonen har tilstrekkelig ventilering eller lufting
Om tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant mot vegg og dør
Om tettesjiktet har synlige skader

For å få en fullstendig vurdering anbefales det å etablere tilgang til både tettesjiktet og undersiden av balkongen.

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom over deler av leiligheten.
Det er ingen mulighet for å kontrollere konstruksjonens ventilering, lufting, utførelse etc.

Dersom adkomst og undersøkelser ikke er mulig eller tilrettelagte eller mulig, kan dette medføre en risiko for at eventuelle skader, feil eller slitasje ikke avdekkes.

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.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremvist tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vanligvis har sameiet/borettslaget ansvaret for fellesarealer, bygningskroppen, fasader og utvendige områder. Det er imidlertid viktig å understreke at det kan fastsette vedtekter som endrer fordelingen av vedlikeholdsansvaret. Henviser for øvrig til årsberetningen.
Interessenter oppfordres til å sette seg inn i denne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Takhøyde i stuen er ca. 2,42 meter.

Overflater innvendige gulv med laminat.
Overflater innvendige vegger med malte flater.
Overflater innvendige himlinger med malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrert kul på laminatgulv utenfor badet. Kan skyldes fuktpåvirkning, manglende bevegelsesfuge eller ujevnt underlag.

Registrert riss i enkelte veggoverflater. Kan skyldes naturlige bevegelser i materialer eller underlag.

Laminatgulvet er ikke lagt i henhold til vanlig praksis og produsentens anbefalinger, og det er registrert gjentagende skjøter.

Registrert noe heksesot (svartsot) på enkelte overflater. Dette kan skyldes partikkelforurensning fra stearinlys, peis eller annen ufullstendig forbrenning. Utilstrekkelig ventilasjon kan bidra til at partiklene legger seg på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kulen kan gi redusert funksjon og levetid for gulvet. Anbefaler nærmere undersøkelser for å avklare årsak og behov for tiltak.

Gjentagende skjøter har primært estetisk betydning, men kan i enkelte tilfeller påvirke låsingen mellom bordene over tid. Risikoen anses som liten. Ingen tiltak er nødvendige nå, men forholdet bør vurderes ved fremtidig utskifting eller oppgradering.

Avviket har ingen konstruksjonsmessig betydning, men kan påvirke innemiljø og estetisk uttrykk. Anbefaler rengjøring og vurdering av ventilasjon og bruk av sotkilder innendørs.



Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke som etasjeskiller.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stue er det målt avvik på 20 mm, og på soverom er det målt avvik på henholdsvis 25 mm og 22 mm over en lengde på 2 meter.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG IU Pipe og ildsted

Elementpipe.
Peis.

Skorsteinen har ikke vært mulig å besiktige på grunn av sikkerhetsmessige hensyn og manglende tilgang fra bakkenivå. Skorsteinen er ikke synlig fra bakken, og det er ikke benyttet spesialutstyr for inspeksjon. Dette er i tråd med forskrift til avhendingslova, som begrenser undersøkelsen til tilgjengelige deler uten bruk av hjelpemidler. Det har derfor ikke vært mulig å vurdere tilstanden på taktekking, beslag, gjennomføringer eller skorsteinens øvre deler.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bakvegg i leiligheten vender mot terreng, og grunnmuren er utforet og isolert på innvendig side. Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble det i 2001 påvist lekkasje på vegg mot grunn, og det ble samme år gjennomført dreneringsarbeider i regi av sameiet.

Hullltaking er foretatt, uten å påvise fukt.

Sted for hulltaking: Fra soverom.

Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Plast og isolasjon kun på innsiden av grunnmuren gir økt risiko for kondens og fuktoppsamling i overgang mellom varm inneluft og kald yttervegg. I kombinasjon med eventuell svekket drenering over tid, kan dette gi risiko for skjulte fuktskader bak utforingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Plast og isolasjon kun på innsiden av grunnmuren gir økt risiko for kondens og fuktoppsamling i overgang mellom varm inneluft og kald yttervegg. I kombinasjon med eventuell svekket drenering over tid, kan dette gi risiko for skjulte fuktskader bak utforingen. Utføre jevnlige inspeksjoner for å identifisere og adressere eventuelle tegn på fukt- eller kondensproblemer tidlig.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Fliser på gulv.
Malte flater på vegger.
Himling med malte flater.
Dusjkabinett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

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

Badet er fra byggeåret og er bygget med metoder og materialer som ikke møter dagens krav til fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Sted for hulltaking: Fra entré, mot badet.

Hulltaking er utført på ett sted som stikkprøve. Siden undersøkelsen er begrenset til én lokasjon, er det ikke mulig å si noe om tilstanden i øvrige deler av konstruksjonen.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Fliser på gulv.
Fliser på vegger.
Himling med malte flater.
Gulvstående klosett.
Servantinnredning med underskap.
Dusjhjørne med dører i glass. Veggmontert armatur og garnityr.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

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

Registrert bom under fliser, riss i fuger og flatt gulv med manglende tilfredsstillende fall mot sluk.

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

Manglende fall kan føre til redusert avrenning og økt risiko for fuktbelastning over tid. Riss og bom kan svekke tettheten i overflaten. Anbefaler videre undersøkelser og vurdering av tiltak ved bruksendring eller rehabilitering.

Kostnadsestimat: Over 300 000





3. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, og der påvist avvik i konstruksjonen.

Sted for hulltaking: Fra stue, mot badet.

Hulltaking er utført på ett sted som stikkprøve. Siden undersøkelsen er begrenset til én lokasjon, er det ikke mulig å si noe om tilstanden i øvrige deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt fra stue mot badet. Det ble påvist svertesopp, fuktig gips og rust på stålstendere i konstruksjonen. Undersøkelsen er begrenset til én stikkprøve, og det er derfor ikke mulig å si noe sikkert om tilstanden i øvrige deler av konstruksjone

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i stål.
Fliser over kjøkkenbenken.
Integrerte hvitevarer som:
Platetopp.
Stekeovn.

Hvitevarer/utstyret er ikke vurdert.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med utkast til luftekanal.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.
Vegger med malte flater.
Gulv med fliser.
Klosett.
Servantinnredning med underskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrert bom under fliser på gulvet. Dette kan skyldes mangelfull heft mot underlaget eller bevegelser i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om bom ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, kan det over tid føre til riss og løse fliser. Anbefaler å holde området under oppsikt og vurdere tiltak dersom skade eller endringer oppstår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør i kobber.
Stoppekran er plassert på vaskerommet.

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

Vannrørene er av eldre type kobberrør. Alder og utførelse tilsier at rørene nærmer seg forventet levetid.

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

Eldre kobberrør er mer utsatt for innvendig slitasje og materialnedbrytning, noe som over tid kan svekke både rørvegger og skjøter, og dermed øke risikoen for lekkasjer. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning for å redusere faren for lekkasjer.

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast.

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

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende brukstid er usikker.

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

Eldre innvendige avløpsledninger kan være mer utsatt for tilstoppinger, lekkasjer og andre problemer som kan føre til avrenningsproblemer og potensielle vannskader.
Det anbefales å gjennomføre en kamerainspeksjon av avløpssystemet av en fagperson for å undersøke tilstanden innvendig.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

Motor for avtrekk byttet i 2019, ifølge tidligere salgsoppgave.

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank.
Varmtvannsberederen er plassert på bad/vaskerom.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

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

Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

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

Konsekvenser av ikke tilfredsstillende el-tilkobling er økt risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, noe som kan føre til varmeutvikling og i verste fall brann.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang. .

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1990

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Mht. alder på anlegget og at det ikke foreligger dokumentasjon på opprinnelig anlegg, anbefales det en full gjennomgang av det elektriske anlegget. Forventet teknisk levetid er mellom 20-40 år, avhengig av anleggets belastning og bruk

    Det ble registrert en kombinasjon av nye og eldre elinstallasjoner. Det foreligger ikke samsvarserklæring på hele det elektriske anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder for elektriske anlegg som er oppført fra 1. januar 1999 eller senere.
    En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at det elektriske anlegget er utført i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder. Uten samsvarserklæring kan det være vanskelig å dokumentere at anlegget er trygt og forskriftsmessig utført.

TG 3 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.

Brannslukningsapparat.
Røykvarslere.

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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Brannslokkingsutstyr mangler. Det skal være enten et godkjent brannslokkingsapparat (minimum 6 kg pulver med effektivitetsklasse minst 21A, typegodkjent etter NS-EN 3), eller en

Tilstandsrapport

fast tilkoblet husbrannslange som dekker hele boenheten. Slokkingsutstyr ble ikke registrert på befaring, og det anbefales at krav i henhold til forskrift om brannforebygging oppfylles.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeåret som er opplyst å i tidligere salgsoppgave å være utbedret i 2001 etter at det var påvist lekkasje samme år.

Omfanget av utbedringen av dreneringen er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Tiltak rundt drenering og fuktsikring kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

Flere av kontrollpunktene knyttet til grunnmur og fundamentering er ikke mulig å vurdere som følge av begrenset tilgjengelighet.

Deler av grunnmuren er dekket av utforede vegger og ligger under terreng, og fundamenteringen er ikke synlig.

Følgende forhold lar seg derfor ikke kontrollere:

Eventuell forekomst av riss eller sprekker, vurdering av avstivning, synlig avskalling av puss, samt indikasjoner fra innsiden av rom under terreng. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrert punktvis avflassing av puss og saltutslag på synlig del av grunnmur utvendig. Årsakene kan være fuktpåvirkning over tid og utilstrekkelig terrengtilpasning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Saltutslag og pussavflassing kan indikere fuktbelastning mot grunnmuren, og økt risiko for frostskader og nedbrytning av konstruksjonen.
Anbefaler lokal utbedring av puss og vurdering av tiltak for å sikre tilfredsstillende fall og bortledning av vann.

TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

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

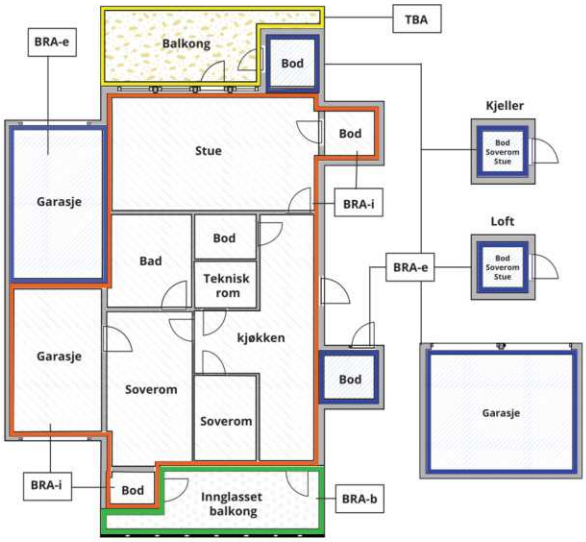
Hva er måleverdig areal?

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

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. etasje	101			101	9
3. etasje					
Kjeller		3		3	
SUM	**101**	**3**			**9**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, toalettrom, stue, 2 soverom, bad, kjøkken		
3. etasje		Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger for eiendommen. Det tas et spesifikt forbehold om bruk av eventuelle ikke-godkjente rom, da dette kan medføre risiko. Kommunen kan kreve tilbakeføring til opprinnelig tilstand, og kostnadene for slike tiltak vil tilfalle kjøper.

For å avdekke om det er utført tiltak som krever godkjenning, som bruksendringer eller arbeider på bærende konstruksjoner, anbefales det å gjennomgå byggesaksmappen hos kommunen. Uten denne dokumentasjonen er det vanskelig å vurdere om endringer er i samsvar med gjeldende regelverk.

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

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)
Kjedehus	103	0

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Stian Bagroen	Takstingeniør
	Knut Asbjørn Holmestrand	Kunde
	Sidsel Norgrenn Hofstad	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	13	348		12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jernbaneveien 129

Hjemmelshaver
Holmestrand Knut Asbjørn, Hofstad Sidsel Norgrenn

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 400 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AW7691

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250418

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sidsel Norgrenn Hofstad	Knut Asbjørn Holmestrand

Gateadresse
Jernbaneveien 129

Poststed	Postnr
STABEKK	1369

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Sameiet Jernbaneveien 129, 1369 Stabekk

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250418

Tilleggskommentar

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

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: 7250418

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sidsel Hofstad Norgrenn	eaf147e7219aaba78bf87b658cf067ea29e93331	03.09.2025 08:53:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Holmestrand	a0ae11fe0fa12e0f28d269aff54aabcb7921771c	02.09.2025 15:31:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250418

→ 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

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 13, bnr. 348, snr. 12 i Bærum
Adresse: Jernbaneveien 129, 1369 STABEKK
Onr. 7250418

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 5998,-

Felleskostnader inkluderer Trappevask/snømåking/renovasjon

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 634,-
avdrag Kr 768,-
og driftsutgifter Kr 3705,-

Utestående krav: 0,- pr 1/10-2025

Forsikret i If Polisenr sp974902 Forfall 14/10-2025 Betalt 14/10-24

Andel felles gjeld kr. 113336,- pr 31/12-2024
Långiver / lånenr. DNB/1213.62.29255 / 1636.61.27392
Lånets totale saldo 620532,- pr 1/7-2025
Lånetype Anuitet Antall terminer årlig : 4
Årlig rentesats 6,5% og 7,6% pr
Dato siste termin 1/7-2025

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 27981,- pr 31/12-2024
Total formue kr. 378453,- pr 31/12-2024

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Mulig skifte av heis i løpet av de neste 5 årene

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eiendomsmegler Berthe-Lise Harboe | +47 97 12 31 61| | berthe-lise.harboe@privatmegleren.no

PrivatMegleren Bærum AS | |

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:? 0

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr. 3 000,-

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer: 6225.06.72271

Styreleder i sameiet

Navn: Kåre Lindemann

Adresse: Jernbaneveien 129, 1369 Stabekk

Telefon: 976 53 849

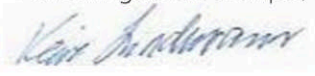
Fax:

E-post: kare.lindemann@gmail.com

Send svar til: waqas.sharif@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 10/9-2025 / Stabekk

Forretningsførers stempel/underskrift



HUSORDENSREGLER, SAMEIET JERNBANEVEIEN 129

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.
Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.
Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

INDRE ORDEN

1. **Rengjøring**
   Beboerne skal legge til rette for at rengjøring av trapper og ganger kan skje uten hindring. Fellesarealene må ikke brukes som lagerplass eller midlertidig oppbevaring av personlige «saker og ting». Sportsutstyr oppbevares i boder/ garasjer. Utsmykking/ møbler i ganger og trappeavsatser avtales og ordnes etasjevis, underetasjen av hele sameiet.
   Barnevogn, rullator og rullestol kan plasseres under trappen innerst i inngangspartiet. Utsmykking må ikke vanskeliggjøre evakuering fra leilighetene. Området rett utenfor inngangsdørene skal være fri for gjenstander en kan snuble i ved rømning. Unngå unødig støv og søle i heis og trapper.

2. **Dører, låser, sikkerhet**
   Beboerne bør ha felles interesse for at dørene til enhver tid er låst. Uvedkommende skal ikke uten kontroll slippes inn i huset ved automatisk døråpner. Alle er ansvarlige for at begge hoveddører samt sidedører og porter i garasjen er gått i lås før man forlater dem. (Dørpumpene kan være litt leie om vinteren.)

3. **Kjøkkenvifte**
   Bruk alltid kjøkkenviften ved matlaging. Styret vil eventuelt gi veiledning i riktig bruk av viften. Lufting fra kjøkken og værelser må ikke foretas ut til oppgangen.

4. **Ro**
   Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Skal det ved spesielle anledninger foretas støyende aktivitet, slik som håndverksarbeider eller selskapelighet, bør naboer varsles på forhånd gjennom oppslag på tavlen i oppgangen.
   Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.
   Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.
   All unødig støy i trappeoppgangene må unngås.

5. **Skilting**
   Skilt ved ringeklokkepanel og på postkasser skal følge felles standard og plasseres på riktig måte. Styret ordner med bestilling av postkasse- og dørskilt. Sameier informerer styret om tekst som skal stå på skiltene.

6. **Skader og forsikring**

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.
Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.
Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.
Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.
Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.
Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.
Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

YTRE ORDEN

7. **Fellesarealet**

Alle beboere deler ansvaret for den daglige orden på fellesarealet. Bortsett fra ved dårlig helse oppfordres alle til å ta et tak når en ser det trengs, det være seg grøntområdene om sommeren og litt snømåking/strøing om vinteren.

8. **Avfallshåndtering**

Avfallskonteinere for matavfall, restavfall, papir, plast og glass/metall er plassert i brannsikre skap i østre garasje. Større mengder avfall skal leveres på f.eks. ISI. Har du stort avfallsvolum kan de legges i konteinerne dagen før tømming, dersom det er plass. Oppslag om tømmedatoer står på oppslagstavlen.
Alt avfall skal sorteres og plasseres i dertil merkede konteinere:

a. **Restavfall.** Isopor og glanset papir er restavfall.
b. **Matavfall** skal pakkes forsvarlig inn for å hindre lukt og flueplager. Benytt de grønne matavfallsposene fra Bærum kommune.
c. **Plast**/plastemballasje. Plastemballasje skal være rengjort.
d. **Papp og papir**. Pappesker og drikkekartonger skal flatklemmes.
e. **Glass/Metall.** Metallstenger, Paraplyer, Stekepanner/kokekar, Drikkeglass og tallerkener, Ildfaste former, Porselen og keramikk skal kastes i restavfallet..

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.
Følgende må ikke kastes i avfallskonteinerne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

9. **Parkering**

Beboerne bør vanligvis bruke garasjeplassene sine for at det skal bli rimelig plass til gjesteparkering ute.
Parkeringsplassen utenfor vestre garasje skal kun benyttes hvis det ikke er plass utenfor østre garasje.
Vask av biler foretas på parkeringsplassen. Ved mye tilsmussing bør man spyle etter seg. Ballspill må ikke foregå på parkeringsplassen.

10. **Parabolantenner**

Fasaden på bygningen skal ikke endres ved oppsetting av parabolantenne. Dersom beboer ønsker å ha parabolantenne må den monteres på verandaen, men slik at den ikke synes på fasaden.

GENERELT

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

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

13. **Endringer**
Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Vedtatt: 26. april 1994
Endret: 24. april 1997
Endret: 26. april 2007
Endret: 28. mars 2023
Endret: 29. april 2025

VEDTEKTER
FOR SAMEIET JERNBANEVEIEN 129

Vedtatt på årsmøte

Den 10. april 2019

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

Knr. 3024 fra 1.1.2020 - 31.12.2023
Knr. 3124 fra 1.1.2024

1 NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er "Sameiet Jernbaneveien 129" (Gnr.13 Bnr.348 Knr. 0219 Bærum).

Sameiet består av 15 boligseksjoner.

2 DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Korttidsutleie ut over 60 dager pr år tillates ikke. Eventuelle unntak må ha samtykke fra styret.

Ved utleie skal styret på forhånd være informert om navn på leier. Bortleie av seksjon til leier med bil må også omfatte garasjeplass.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig

flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

Installasjon av ladepunkt for elbil skal ikke påføre andre sameiere kostnader. Den som ønsker ladepunkt må selv betale for installasjonen og dertil hørende driftskostnader.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Sameiers parkeringsplass i underetasjen skal bare benyttes til parkering av kjøretøy, og ikke til lagring av inventar, løsøre og lignende.

2.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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 en saklig grunn.

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Kostnader forbundet med fellesanlegg for kabel-TV og bredbånd fordeles likt mellom sameierne.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

5 VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører slik som det fremsto ved byggets ferdigstillelse. Vedlikehold og utskifting av sluk og avløpsledninger foretatt av seksjonseier er seksjonseiers ansvar.

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for renhold av avtrekksvifte fra kjøkken og bad.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, inkludert yttervegger, rekkverk og terrassekasser. Ansvaret innbefatter overflatebehandling og vedlikehold av rekkverk, yttervegger, gulvbelegg og avløp. Det er ikke tillatt å endre på

utvendige farger eller foreta bygningsmessige endringer av gulvbelegg på terrassen uten styrets skriftlige samtykke.

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

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Eier/leier må ikke uten samtykke fra styret foreta utvendige bygningsmessige forandringer vedrørende sin seksjon.

Det må heller ikke foretas eksteriørmessige forandringer vedrørende farger, oppsetting av markiser og antenner uten styrets samtykke.

5.4 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6 Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6 MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter

tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7 ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte

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

7.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. 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.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, herunder anvendelse av årsoverskudd eller dekning av årsunderskudd.
c) valg av styre og styrets formann ved utløpet av funksjonstid.
d) valg av revisor ved ledighet
e) eventuelle innkomne forslag fra styret, forretningsfører eller medlemmer som er nevnt i innkallingen.
f) andre saker som i henhold til lov eller vedtekter hører under sameiermøtet, herunder fastsettelse av fellesutgifter.
g) Fremlegge budsjett for det kommende året

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Forsendelsen kan gjøres elektronisk når slik adresse foreligger.

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd.

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. 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.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta 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.

7.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

7.12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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.

7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig.

8 STYRET

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en styreleder. Styret skal ha tre medlemmer.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Et varamedlem velges for en periode på ett år.

Styremedlemmene velges for 3 år om gangen og slik at et styremedlem er på valg hvert år.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8.8 Signatur – Prokura

Sameiets signatur innehas av styrets formann sammen med ett av styremedlemmene. Styret kan meddele prokura til forretningsfører.

9 FORRETNINGSFØRER

9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10 REGNSKAP OG REVISJON

10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

11 PLIKT TIL Å HA REVISOR

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

12 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

ÅRSBERETNING 2024

1 Innledning

I 2024 er følgende aktiviteter gjennomført:

- 5 styremøter der det er blitt behandlet 39 saker. I tillegg har det vært diskusjon innen styret over e-post.
- Det har blitt sendt rundskriv/e-poster om bl.a.:
  - Dugnader
  - Avfallshåndtering

Styrets sammensetning har vært:

Styreleder:	Kåre Lindemann
Styremedlem:	Torgeir Abusdal
Styremedlem:	Ann Irene Øyra
Varamedlem:	Sigrun Wiig
Varamedlem:	Flemming Slot Petersen
Revisor for 2024:	Flemming Slot Petersen
Regnskap:	Kåre Lindemann

2 Årsmøtet

Årsmøtet ble avviklet den 9. april hos Lindemann med 13 sameiere til stede.

3 Vaktmestertjenester

Vi minner om at sameiet ikke har innleiet vaktmestertjenester. Vaktmester oppgaver slik som:

- Holde inngangspartiene rene
- Holde orden i grøntanlegget
- Måke snø og strø ved inngangspartiene
- Sørge for orden og ikke overfylte søppelkonteinere
- Holde orden i garasjeanlegget

blir ivaretatt av sameierne. Vi hadde satt pris på at alle sameier bidrar til at vaktmesteroppgaver blir løst når en ser behov.

4 Garasjeanlegget

Fordeling av parkeringsplasser i garasjeanlegget ble foretatt i 2023. Det har sterkt forbedret parkeringsmulighetene der det var tre parkeringsplasser ved siden av hverandre. Innkjøring i garasjeanlegget har blitt mer krevende, men foreløpig ser det ut til at en med litt manøvrering får bilene på plass. Vi minner om at garasjeplassene ikke skal benyttes som lagerplass for større mengder personlige effekter.

5 Andre mindre bygningstekniske arbeider

Følgende mindre reparasjoner er gjennomført i 2024:

- Ventilasjonsvifter og ventilasjonskanaler har blitt rengjort i alle leilighetene, bortsett fra en der sameier ikke ønsket rengjøringen.
- Postsone låsen ble raskt reparert av Hemer lås
- Skiftet taklampe i 1. etg.
- Grunnmurspappen har blitt rettet opp ihht. veiledning fra Anticimex som foretok en bygningssjekk på vegne av If Forsikring.

— Byggmester Lars Voxen har lett etter mulig vannlekasje i terrassevegg i seksjon 6 uten å finne hvor vannet kommer ifra. Fuktmålinger i veggen ga ikke foruroligende utslag.

6 Dugnader

Vårdugnad ble gjennomført der ca. halvparten av sameierne deltok. For øvrig har Torgeir Abusdal nedlagt et ikke ubetydelig arbeide med grøntanlegget og andre bygningsmessige forhold. En stor takk til Torgeir.

Det ble ikke avholdt høstdugnad men beboere sørget for at nødvendige ryddejobber ble gjennomført.

7 Rotter og mus

Giftboksene langs ytterveggen og i garasjeanlegget blir regelmessig ettersett av Rentokil. Det er registrert aktivitet , spesielt fra mus, men også sporadisk av rotter.

8 Vedlikehold utearealer

Nordisk Utemiljø foretar plenklipp og Vaktmesterkompaniet står for brøyting, strøing og vårfeing av gårdsplassen. Styret har besluttet å avbestille vårfeiingen da kostnaden syntes urimelig høy. Det blir lagt opp til at vi ved egeninnsats foretar feiingen våren 2025.

9 TV/Bredbånd

TV/Wi-Fi anlegget har blitt skiftet ut. Ny leverandør er Viken Fiber/Altibox. Det ser ut til at det nye anlegger fungerer tilfredsstillende.

10 Bygningsmessige forhold

10.1 Heisen

Det ha vært utført en del større heisreparasjoner som stort sett skyldes utslitte dele.

Heiskontrollen har påpekt at det er ikke tilfredsstillende høyde/redningsrom mellom stoltak og sjakttopp når stempel er i øvre endeposisjon. Etter mange runder med flere heisleverandører har styret nå funnet frem til en reparasjonsløsning og vi kan utsette utskifting av heisen. I den forbindelse inngår vi avtale med Heisplan om reparasjon og vedlikehold av eksisterende heis

Nødbelysning i heisstol er blitt reparert

Det vil bli et større vedlikehold/reparasjons av heisen i 2025. Dette blir det budsjetter for i budsjett for 2025.

10.2 Avfallshåndtering

Papp og papirkonteineren fylles fort opp. Bedre sammenbrettet pappkartonger vil kunne avhjelpe situasjonen. Styret må dessverre bruke noe tid på å komprimere avfallet i denne beholderen. Det samme gjelder konteineren for plastavfall.

Det gjøres også oppmerksom på at kartonger skal være flatklemt.

Vi minner også om at større mengder avfall slik som papp og plastemballasje i forbindelse med oppussing og flytting skal leveres på ISI, og ikke kastes i sameiets avfallskonteinere.

10.3 Vedlikehold

Den enkelte beboer har ansvar for innvendig vedlikeholde av leilighetene.

Vedlikeholdet innbefatter det elektriske anlegget, varmtvannsberedere, innvendige avløp, sluk på terrassene, innvendig vedlikehold av vinduer og avtrekksvifter fra kjøkken/bad.

Beboerne har selv valgt at de skal beise vegger på terrassen. Beis til dette finnes i fellesboden.

11 Justering av husleien og vedlikeholdsoppgaver

I henhold til vedtak på årsmøtet i 12. april 2011 skal fellesutgiftene økes i takt med konsumprisindeksen. Konsumprisindeksen fra desember 2023 til desember 2024 ga en økning på 2,2%. Imidlertid har økte driftsutgifter til heis, vann/renovasjon og strøm medført at husleien ikke fult ut dekker budsjetterte driftskostnader. Styret foreslå at husleien økes med 6% for å bringe balanse i regnskapet.

12 Innberetning av ligningsoppgaver for boligsameier 2024

Eierseksjoner med flere enn 8 boligseksjoner er oppgavepliktig i enhold til forskrift av 13. juli 1995 nr. 685. Sameiet har plikt til å levere oppgaver over inntekter og lånekostnader, samt formue og gjeld som den enkelte sameier skal liknes for. Slik innberetning har blitt gjort fra 2019 etter pålegg fra skattedirektoratet. Sameiers andel av sameiets inntekter, formue, lån og lånekostnader er innrapportert.

13 Sluttord

Styret takker beboerne for nok et godt år preget av godt naboskap og gode relasjoner.

Stabekk, mars 2025

Torgeir Abusdal	*Kåre Lindemann*	*Ann Irene Øyra*
Styremedlem (sign.)	Styreleder (sign.)	Styremedlem (sign.)
Sigrun Wiig		*Flemming Slot Petersen*
Varamedlem (sign.)		Varamedlem (sign.)

Vedlegg A - Årsmelding 2024

A 1 Virksomheten

Virksomheten består av 15 eierseksjoner i Jernbaneveien 129, 1369 Stabekk.

A 2 Fortsatt drift

Regnskapet for 2024 viser et resultat på kr. 166 786, mot et budsjettert resultat på minus kr. 3 810.

Sameiets egenkapital pr. 31. desember 2024 er negativ minus kr. 301 900, en bedring på kr. 221 135 fra 2023. Gjeldsbrevlånene har en samlet saldo på kr. 662 698. Sameiet har i 2024 en bankbeholdning på kr. 378 453, en bedring på kr. 178 941 fra 2023. Sameiets gjeld hefter ved de som ikke har innløst sin andel

A 3 Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen fast ansatte. Det er foretatt utbetalinger for vask av oppgangen og regnskapsførsel.

A 4 Regnskap

Inntektene for 202 var på kr. 823 157 mot budsjett kr. 826 300.

Kostnadene var på kr. 566 722, budsjettert kr. 735 310.

A 5 Økonomi

Sameiets økonomi gir grunn for fortsatt drift.

A 6 Balanse– og Resultatregnskap for 2023

Balanseregnskap	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Eiendeler		
Omløpsmidler		
DNB Driftskonto	11 340,84	9 306,04
DNB Sparekonto	367 112,44	190 206,18
Kasse	-	-
Sum	***378 453,28***	***199 512,22***
Sum eiendeler og fordringer	***378 453,28***	***199 512,22***

Egenkapital og gjeld		31.12.2024	31.12.2023
Egenkapital			
Vedlikeholdsfond		199 960,00	99 980,00
Opptjent egenkapital 1/1		-623 014,58	-786 353,40
Overført egenkapital		121 155,00	163 338,82
Egenkapital 31/12		***-301 899,58***	***-523 034,58***
Langsiktig gjeld			
Saldo gjeldsbrevlån 1 DNB 1/1	Note 4	*593 478,76*	*732 609,77*
Nedbetaling på gjeldsbrevlån 1	Note 4	*-48 462,68*	*-139 131,01*
Saldo gjeldsbrevlån 2 DNB 1/1	Note 5	*124 568,04*	*152 649,15*
Nedbetaling på gjeldsbrevlån 2	Note 4	-5 886,50	-28 081,11
Lånesaldo pr. 31/12		***663 697,62***	***718 046,80***
Kortsiktig gjeld og avsetninger			
Kostnadsavsetninger	Note 6	*16 655,24*	*4 500,00*
Sum		***16 655,24***	***4 500,00***
Sum gjeld og egenkapital		***378 453,28***	***199 512,22***

Resultatregnskap

Inntekter	**Regnskap 2024**	**Regnskap 2023**
3500 Andre inntekter	-	35,60
3600 Felleskostnader	490 668,00	465 820,00
3605 Telenor Bredbånd/Altibox	66 240,00	64 230,00
3606 Telenor T-We/Altibox	47 955,00	46 500,00
3610 Garasjeutleie	-	3 450,00
3620 Renter lån/gebyrer **29255	37 904,00	34 767,00
3621 Avdrag lån **29255	47 821,00	141 498,00
3622 Renter lån/gebyrer **27392	9 448,00	14 955,00
3623 Avdrag lån **27392	5 915,00	28 889,00
3640 Vedlikeholdsfond	99 980,00	99 980,00
3641 El-bil ladning	17 225,55	11 301,00
Sum Inntekter	***823 156,55***	***911 425,60***

Utgifter		***Regnskap 2024***	***Regnskap 2023***
60 Administrasjon			
6000 Forretningsfører		18 000,00	17 000,00
6010 Kontorkostnader		518,00	904,00
Sum Administrasjon		**18 518,00**	**17 904,00**
61 Reparasjon og vedlikehold			
6100 Bygning	Note 1	47 227,49	58 385,90
6110 Utearealer	Note 2	71 697,45	68 992,79
Sum Reparasjon og vedlikehold		**118 924,94**	**127 378,69**

60 Kommunale avgifter			
6200 Vann/renovasjon/feier		116 038,56	107 955,41
Sum Kommunale utgifter		**116 038,56**	**107 955,41**
64 Forsikringer			
6400 Forsikringer		80 958,00	74 360,00
Sum Forsikringer		**80 958,00**	**74 360,00**
65 Driftskostnader			
6505 Utelysmast		1 500,83	1 462,00
6510 Elektrisitet		27 892,07	28 589,34
6520 Telenor T-We/Viken fiber	Note 7	32 452,34	71 161,96
6525 Telenor Bredbånd	Note 7	23 155,24	98 271,29
6530 Vask og renhold		35 636,47	33 389,73
6535 Telenor data		3 059,07	4 035,00
Sum Driftskostnader		**123 696,02**	**236 909,32**
66 Heis			
6600 Serviceavtale		16 922,35	15 956,19
6610 Heisalarm		-	
6620 Reparasjon		87 141,25	9 076,25
6630 Heiskontrollen		-	7 213,00
Sum Heis		**104 063,60**	**32 245,44**
67 Diverse kostnader			
6700 Diverse	Note 3	323,00	7 480,90
6710 Kontingenter etc.	Note 3	3 630,00	2 890,00
Sum Diverse kostnader		**3 953,00**	**10 370,90**
73 Bevertning og gaver			
7300 Bevertning		570,00	813,80
7310 Gaver		-	900,00
Sum bevertning og gaver		**570,00**	**1 713,80**
Sum Utgifter		***566 722,12***	***608 837,56***
		Regnskap 2024	***Regnskap 2023***
Finansposter			
8010 Finansinntekter		***11 906,26***	***5 452,03***
8020 Bank gebyrer		***-162,50***	***-217,50***
8130 Renter/gebyrer gjeldsbrevlån 1		***-37 567,55***	***-36 236,40***
2220 Avdrag gjeldsbrevlån 1		***-48 462,68***	***-139 131,01***
8132 Renter/gebyrer gjeldsbrevlån 2		***-9 475,64***	***-8 267,35***
2221 Avdrag gjeldsbrevlån 2		***-5 886,50***	***-28 081,11***
Sum Finansposter		***-89 648,61***	***-206 481,34***
Driftsresultat		***166 785,82***	***96 106,70***
Overføringer			
Overført til vedlikeholdsfond		99 980,00	99 980,00
Overført fra vedlikeholdsfond		0,00	0,00
Nedbetaling av gjeldsbrevlån	Note 8	-54 349,18	-167 212,12
Overføres fra/til annen egenkapital		121 155,00	163 338,82
Sum disposisjoner		***166 785,82***	***96 106,70***

Noter til regnskapet

Note 1 Vedlikehold bygning

Hemer Lås og Dør/Assistent ptr.	10 371,25
Serwent – Rengjøring ventilasjon	24 375,00
Maling av leilighetstak	9 000,00
Maling/verktøy	3 481,24
Sum	***47 227,49***

Note 2 Vedlikehold utearealer

Rentokil serviceavtale	7 259,85
Vårfeiing	6 323,00
Klipping av plen mm,	24 460,00
Brøyting og Strøing	29 096,00
Hageredskaper/planter mm	4 558,60
Sum	***71 697,45***

Note 3 Diverse kostnader

Huseiernes landsforbund	2 130,00
Vestre Stabekk vel	1 500,00
Postkasseskilt mm	303,00
Sum	***3 933,00***

Note 4 Gjeldsbrevlån 1 **29255

Långiver	Den Norske Bank
Opprinnelig låneår	2018
Løpetid	15 år
Innfrielsesår	2033
Rente pr. 31/12-2023	6,50 %
Opprinnelig lånebeløp	1 700 000,00
Nedbetalt tidligere år	-1 106 521,24
Nedbetalt i år	-48 462,68
Sum gjeldsbrevlån 1	***545 016,08***

Note 5 Gjeldsbrevlån 2 **27392

Långiver	Den Norske Bank
Opprinnelig låneår	2022
Løpetid	15 år
Innfrielsesår	2036
Rente pr. 31/12-2023	7,60 %
Opprinnelig lånebeløp	500 000,00
Nedbetalt tidligere år	-375 431,96
Nedbetalt i år	-5 886,50
Sum gjeldsbrevlån 2	***118 681,54***

Note 6 Kostnadsavsetninger

Stil Tekstilservice	970,48
Viken Fiber	15 684,76
Sum	***16 655,24***

Note 7 TV/Bredbånd

Forskuddsbetalt TV/Bredbånd i 2023	kr 58 714

Note 8 Gjeldsbrevlån

Sameiets gjeld hefter ved de som ikke har innløst sin andel

A 7 Revisjonsrapport for 2024

Revisjonsberetning for sameiet Jernbaneveien 129

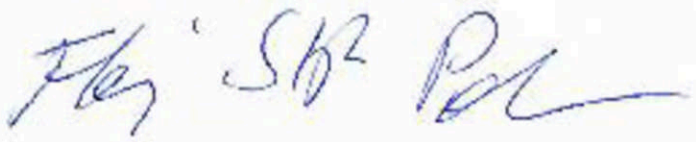
Jeg har d 10 mars hatt møte om års regnskap og finner ikke noe innsigelser til dette.

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

Styrer har oppfylt sin plikt til å fremlegge et regnskap som gir et klart bilde av sameiets økonomiske stilling.

Jeg anbefaler av årsmøtet god kjenner regnskapet.

Spørsmål til regnskapet kan rettes til Kåre Lindemann (Styreleder)



Flemming Slot Petersen

Revisor for Sameiet Jernbaneveien 129 , Stabekk

Stabekk 12. mars 2025

Sameiet
Jernbaneveien 129
1369 Stabekk



Referat fra årsmøte for driftsåret 2024.

Møtet ble avholdt 29. april 2025 kl. 19:00 hos Lindemann

Følgende sameier/oppmøtte var registrert:

Seksjon	Sameier	Merknad
1		
2		
3	Dørum, Grete	
4	Abusdal, Torgeir	
5	Wiig, Sigrun	
6	Øyra, Ann Iren	
7		
8	Jon-Ragnar Teigen Ingrid Kihl	Bjørn Einar Kihl deltok med fullmakt
9	Windhoel, Bodil og Bjørn	
10	Lyssand, Bjarte og Hermo Larsen, Liv Mary	Fullmakt til Torgeir Abusdal
11	Tærsløv-Sørensen, Solveig Sissi Slot Pedersen, Flemming	
12	Hofstad, Sidsel Norgren og Holmestrand, Knut Asbjørn	
13	Lindemann, Kåre og Guri	
14	Aasberg, Inger Marie Fausa	
15	Juul, Eva B.	

Agenda

1. Godkjenning av innkalling

Innkallingen ble godkjent.

2. Møteledelse

2.1. Valg av møteleder

Det foreslås at styreleder velges som møteleder.

Vedtak:

Styreleder Kåre Lindemann ble valgt som møteleder.

2.2. Valg av referent

Det foreslås at Torgeir Abusdal velges som referent.

Vedtak:

Torgeir Abusdal ble valgt som referent.

2.3. Valg av representanter til å underskrive protokoll fra årsmøtet

Representant til å underskrive protokollen velges blant en av de fremmøtte.

Vedtak: Eva Juul ble valgt til å underskrive protokollen.

3. Referat fra årsmøte i 2024

Referat fra årsmøte avholdt den 9 april 2024 er underskrevet av Flemming Slot Pedersen, Kåre Lindemann og Torgeir Abusdal.

Vedtak:

Referat fra årsmøte i 2024 ble tatt til orientering.

4. Styrets årsberetning, resultat- og balanseregnskap for 2024

Årsberetning med resultat- og balanseregnskap for 2024 samt revisors beretning er distribuert til sameierne før årsmøtet.

Vedtak: årsberetning, resultat- og balanseregnskap for 2024 ble enstemmig godkjent.

5. Saker til behandling

5.1. Reviderte ordensregler

Styret foreslår noen mindre justeringer av ordensreglene. Det gjelder:

- **Rengjøring**, der bruk av fellesarealene klargjøres.
- **Avfallshåndtering**, som oppdateres i forbindelse med ny konteiner for glass- og metall-avfall.

Vedtak: Reviderte ordensregler ble vedtatt.

6. Budsjett 2025

Forslag til driftsbudsjett for 2025 er gitt i **Vedlegg A**. Det inkluderer en økning i fellesutgiftene på 3,0 % pr. 1. juli 2025. Dette er noe mer enn prisstigningen på 2,2 % og vil dekke inn litt av de økte kostnadene til reparasjon av heisen og kommunale avgifter. Dette betyr at avsetninger til vedlikeholdsfondet blir på ca. kr. 30 000 og ikke kr. 100 000.

Vedtak: Fellesutgiftene økes med 3,0 % pr. 1. juli 2025.

Driftsbudsjettet for 2025 med inntekter på **kr. 827 000** og utgifter på **kr. 706 730**; sum finansposter **kr. – 89 800**; driftsresultat på **kr. 30 470** ble vedtatt.

7. Valg

Styret har hatt følgende sammensetning i perioden 204-2025:

Styreleder:	Kåre Lindemann	(2021 - 2025)
Styremedlem:	Ann Iren Øyra	(2023 - 2026)
Styremedlem:	Torgeir Abusdal	(2022 - 2025)
Varamedlem:	Sigrun Wiig	(2024 - 2025)
Varamedlem:	Fleming Slot Petersen	(2024 - 2025)

Revisor: Fleming Slot Petersen, ønsker avløsning.

Følgende er på valg:

- styretelder for to år
- styremedlem for tre år
- varamedlem for ett år
- revisor

7.1. Innstilling

- Det foreslås at Kåre Lindemann velges som styreleder for en periode på ett år (2025 – 2026)
- Det foreslås at Torgeir Abusdal velges som styremedlem for tre år (2025 – 2028)
- Det foreslås at Sigrun Wiig velges som varamedlem for ett år (2025 - 2026)
- Det foreslås at Jon-Ragnar Teigen velges som ny revisor

Personer er forespurt og sagt har seg villige til å stille opp for sameiet.

Vedtak: Styret og revisor ble valgt som foreslått.

8. Eventuelt

Dugnad fastsatt til 10. mai avlyses. Nødvendige aktiviteter er listet opp på oppslagstavlen og beboere krysser ut når oppgaver er utført.

Styret takket for et hyggelig møte

Torgeir Abusdal	Kåre Lindemann	Eva B. Juul
Referent	Møteleder	Protokollvitne

Vedlegg A. Budsjettforslag – Driftsbudsjett for 2025

I henhold til årsmøtevedtak den 12. april 2011 vil driftsregnskap inkludere en økning av fellesutgiftene fra 1. juli 2025 med 2,2 % i takt med prisstigningen fra des. 2023 til des. 2024. Styret foreslå at fellesutgiftene økes med 3,0 % for å kompensere for økte utgifter.

Vedlikeholdsplan

Sameiet Jernbaneveien 129 – Vedlikeholdsoppgaver i 5-årsperioden 2025 - 2029

Vedlikeholdsoppgaver	Anslått kost	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ++
Vedlikehold glassfasade inngangsparti	350 000						350 000
Utskifting av vinduer/ terrassedører	1 160 000		40 000	40 000	40 000	40 000	1 000 000
Vedlikehold av heis,	1 830 000	130 000					1 700 000
Boning og oppskuring trappeoppgang	25 000		25 000				
Asfaltering gårdsplass	150 000					150 000	
Installasjon av brannvarsling i garasej og	150 000						150 000
Sikring av terreng mot utglidninger	1 200 000						1 200 000
Rengjøring av avløpsrør	35 000			35 000			
Løpende vedlikehold		35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	
Investeringsbehov		**165 000**	**100 000**	**110 000**	**75 000**	**225 000**	**4 400 000**

Budsjett for 2025

Sameiet Jernbaneveien 129

Inntekter	***Budsjett 2025***	**Regnskap 2024**
3500 Andre inntekter		0,00
3600 Felleskostnader	510 000,00	490 668,00
3605 Telenor Bredbånd/Altibox	93 400,00	66 240,00
3606 Telenor T-We/Altibox	0,00	47 955,00
3610 Garasjeutleie	0,00	0,00
3620 Renter lån/gebyrer **29255	34 500,00	37 904,00
3621 Avdrag lån **29255	51 700,00	47 821,00
3622 Renter lån/gebyrer **27392	9 100,00	9 448,00
3623 Avdrag lån **27392	6 300,00	5 915,00
3640 Vedlikeholdsfond	100 000,00	99 980,00
3641 El-bil ladning	22 000,00	17 225,55
Sum Inntekter	**827 000,00**	**823 156,55**

Utgifter	Budsjett 2025	Regnskap 2024
60 Administrasjon		
6000 Forretningsfører	18 000,00	18 000,00
6010 Kontorkostnader	1 000,00	518,00
Sum Administrasjon	**19 000,00**	**18 518,00**
61 Reparasjon og vedlikehold		
6100 Bygning	56 000,00	47 227,49
6110 Utearealer	70 000,00	71 697,45
Sum Reparasjon og vedlikehold	**126 000,00**	**118 924,94**
60 Kommunale avgifter		
6200 Vann/renovasjon/feier	151 200,00	116 038,56
Sum Kommunale utgifter	**151 200,00**	**116 038,56**
64 Forsikringer		
6400 Forsikringer	84 000,00	80 958,00
Sum Forsikringer	**84 000,00**	**80 958,00**
65 Driftskostnader		
6505 Utelysmast	1 500,00	1 500,83
6510 Elektrisitet	30 000,00	27 892,07
6520 Telenor T-We/Viken fiber	93 400,00	32 452,34
6525 Telenor Bredbånd	0,00	23 155,24
6530 Vask og renhold	37 000,00	35 636,47
6535 Telenor data	4 000,00	3 059,07
Sum Driftskostnader	**165 900,00**	**123 696,02**
66 Heis		
6600 Serviceavtale	17 700,00	16 922,35
6610 Heisalarm	0,00	0,00
6620 Reparasjon	130 000,00	87 141,25
6630 Heiskontrollen	6 000,00	0,00
Sum Heis	**153 700,00**	**104 063,60**
67 Diverse kostnader		
6700 Diverse	1 500,00	323,00
6710 Kontingenter etc.	3 630,00	3 630,00
Sum Diverse kostnader	**5 130,00**	**3 953,00**
73 Bevertning og gaver		
7300 Bevertning	*800,00*	570,00
7310 Gaver	*1 000,00*	0,00
Sum bevertning og gaver	***1 800,00***	***570,00***
Sum Utgifter	***706 730,00***	***566 722,12***

Finansposter	***Budsjett 2025***	***Regnskap 2024***
8010 Finansinntekter	12 000,00	11 906,26
8020 Bank gebyrer	-200,00	-162,50
8130 Renter/gebyrer gjeldsbrevlån 1	-34 500,00	-37 567,55
2220 Avdrag gjeldsbrevlån 1	-51 700,00	-48 462,68
8132 Renter/gebyrer gjeldsbrevlån 2	-9 100,00	-9 475,64
2221 Avdrag gjeldsbrevlån 2	-6 300,00	-5 886,50
Sum Finansposter	**-89 800,00**	**-89 648,61**
Driftsresultat	***30 470,00***	***166 785,82***

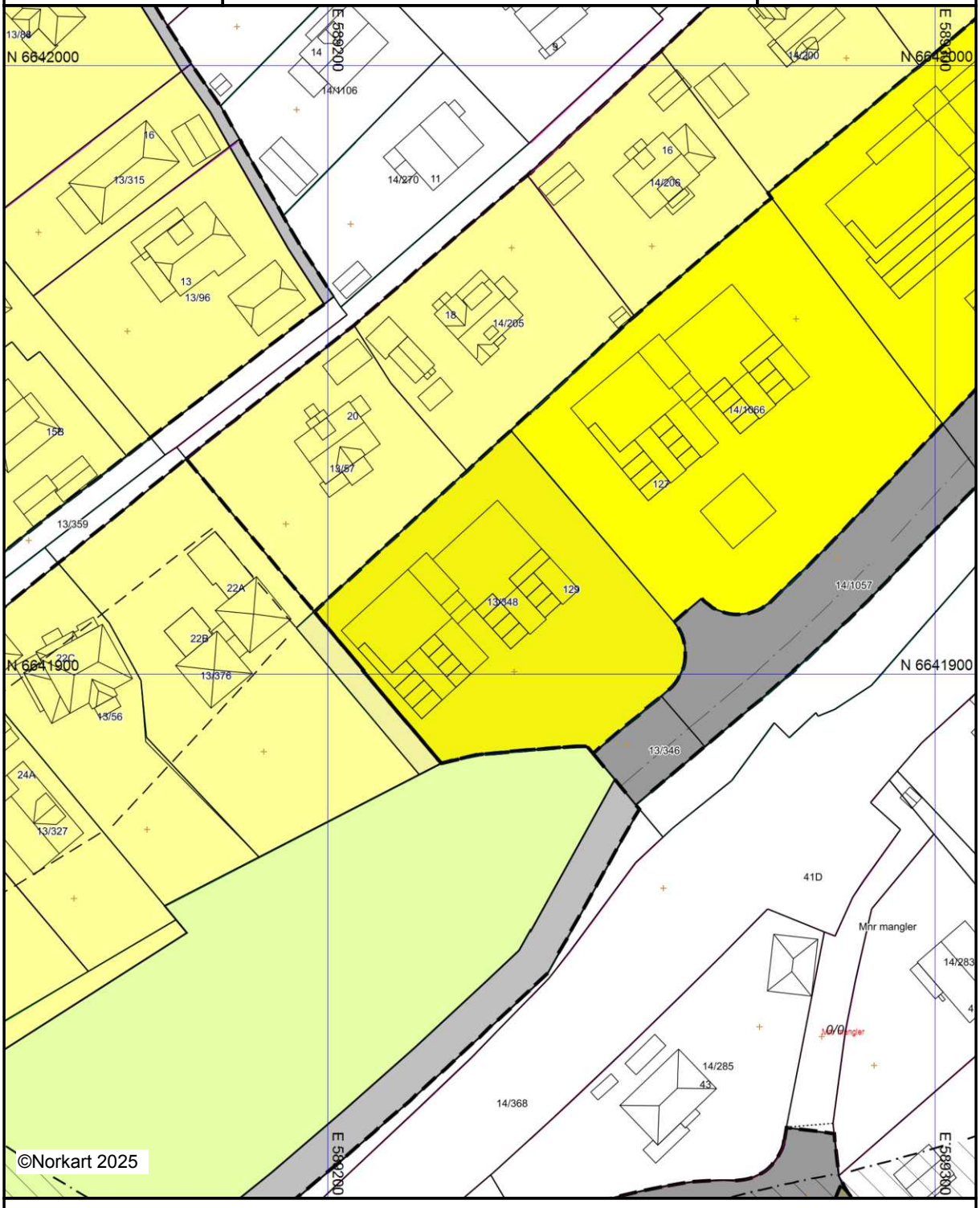
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 13/348/0/12
Adresse: Jernbaneveien 129
Dato: 08.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

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

Andre planobjekter

- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

- Område for jord- og skogbruk
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Tekniske bygg/konstruksjoner

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Tunnel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift kotehøyde

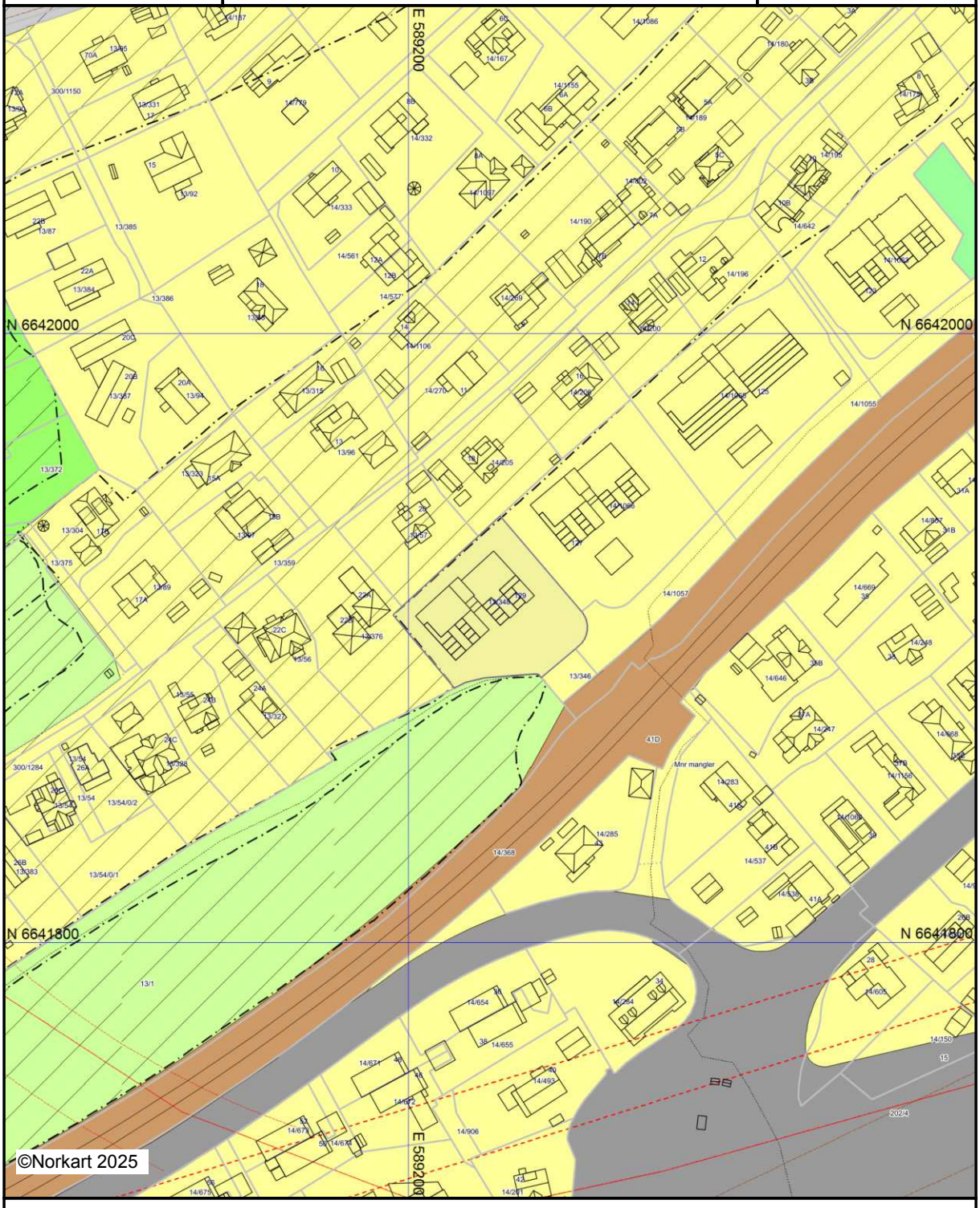
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 13/348/0/12
Adresse: Jernbaneveien 129
Utskriftsdato: 08.09.2025
Målestokk: 1:2000

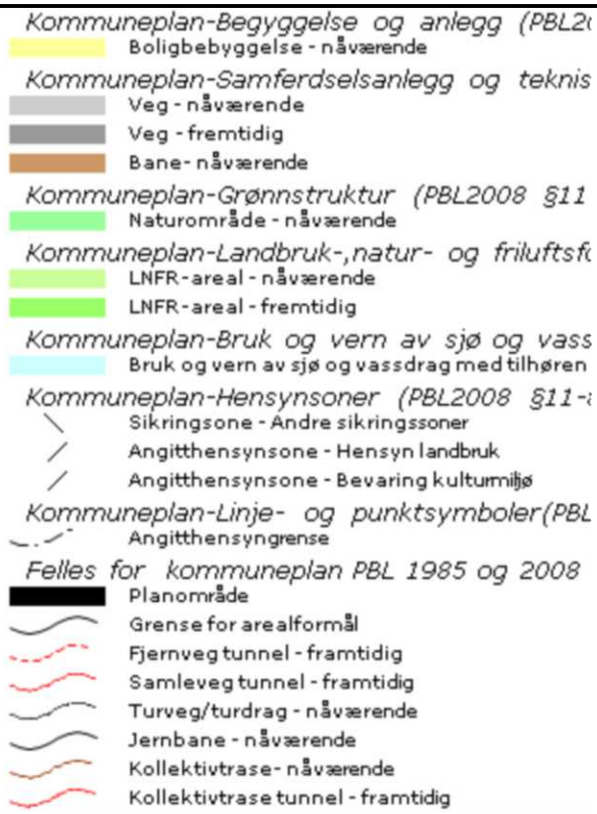
N

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



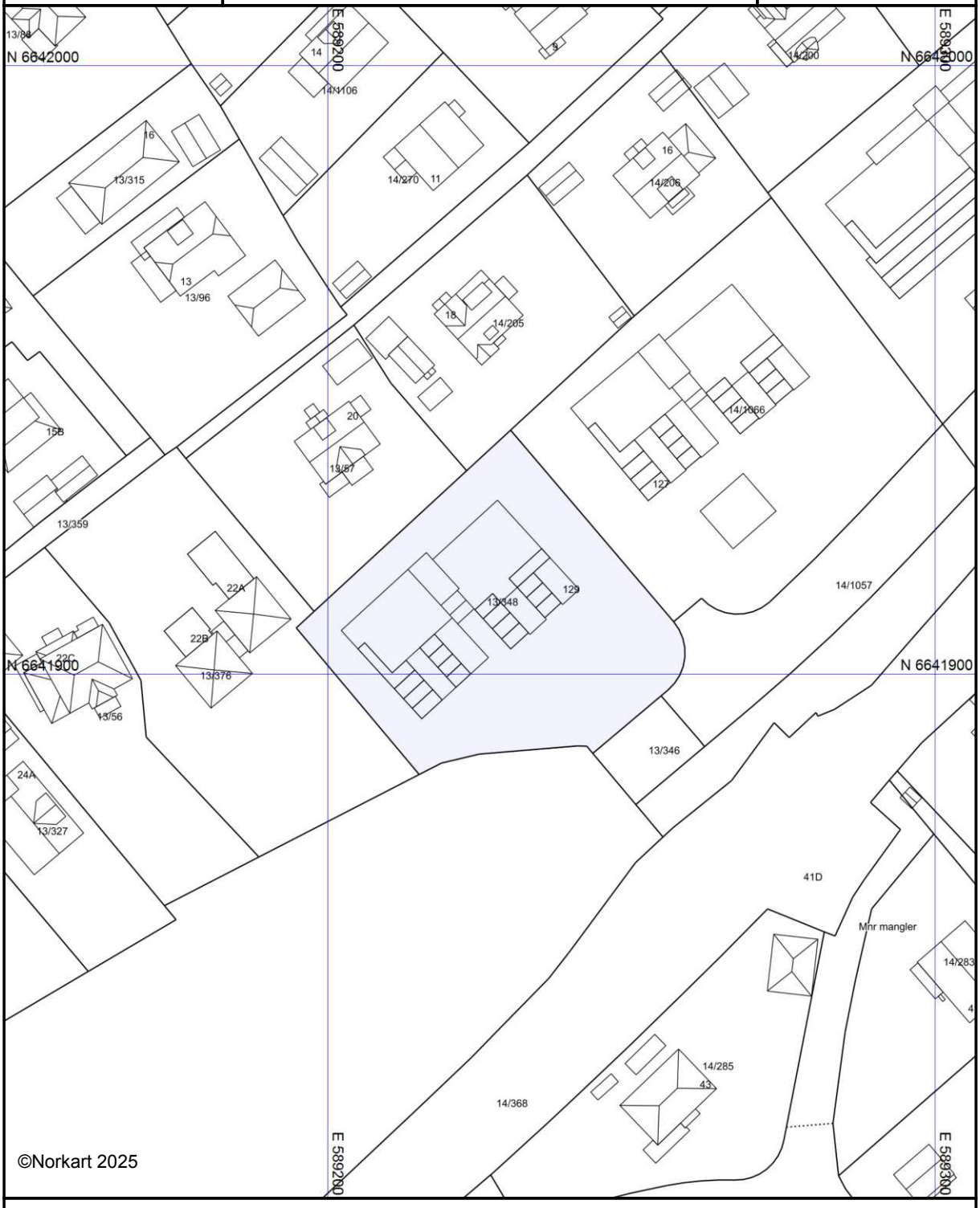
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 13/348/0/12
Adresse: Jernbaneveien 129
Utskriftsdato: 08.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 08.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	13	**Bruksnr.**	348	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Jernbaneveien 129, 1369 STABEKK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 075 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 26 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979007 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979007)
Navn	NEDRE STABEKK
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.09.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8876/1979007.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 946 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B

Id	1976001 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1976001)
Navn	STORE STABEKK
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.11.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8837/1976001.pdf
Delarealer	**Delareal** 128 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B3

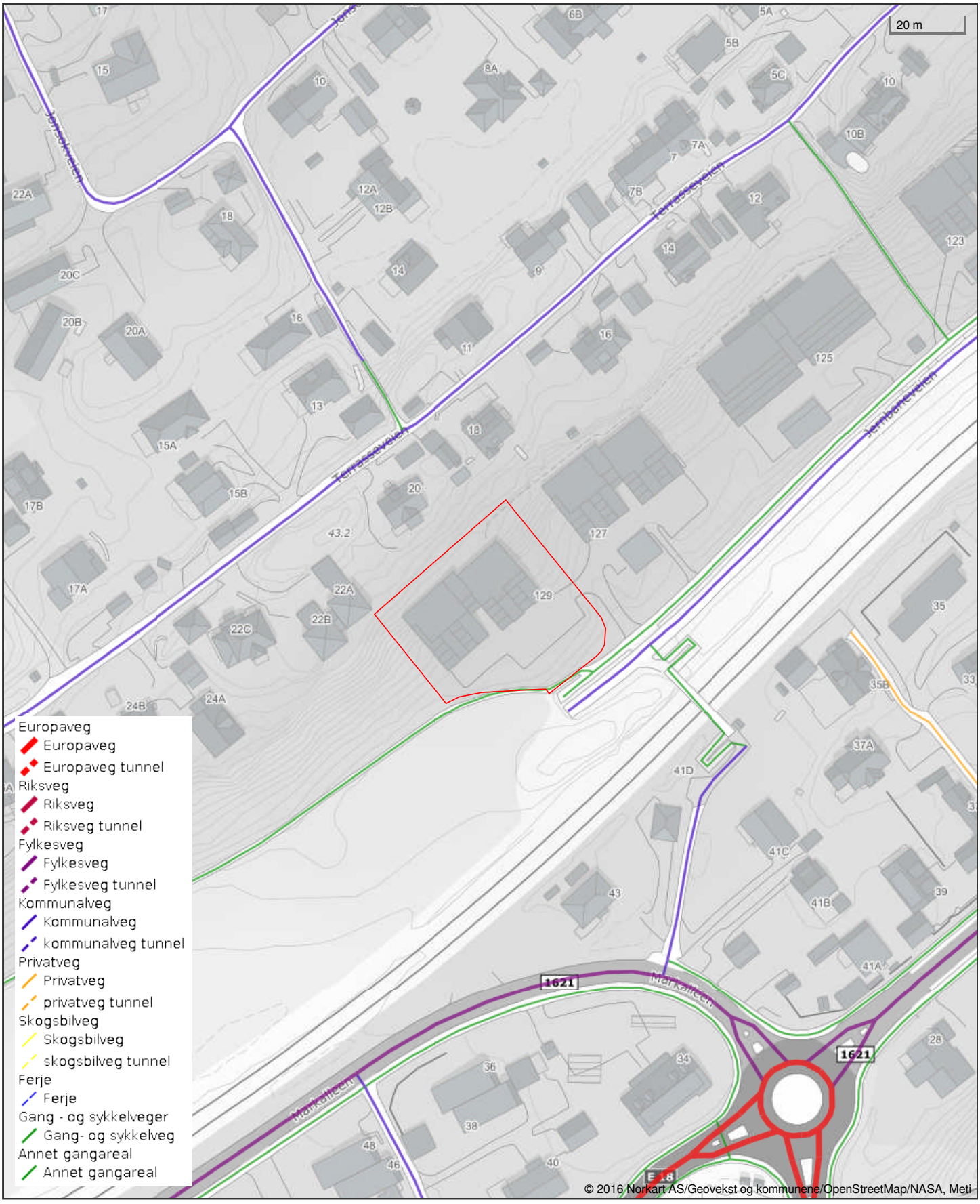
Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Utskriftsdato: 08.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 13/348//



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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**13**	Bnr:	**348**	Fnr:		Snr:	**12**
Adresse:	**Jernbaneveien 129, 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**					
88/516	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

Pb. 124, 1301 Sandvika
Telefon: (02) 47 40 50/47 40 67

2301080008BK0083678

FA

SR-BANK V/, KNUT GILLESEN
POSTBOKS 1903 VIKA

0124 OSLO 1

MERKESDAL, BJØRN
BYGGANDERS A/S
GL. RINGERIKSVEIEN 61
1340 BEKKESTUA

FERDIGATTEST

Jnr. 88- 516

Adresse: JERNBANEVEIEN 129

Gnr: 13 Bnr: 348 Tomt nr: PARSELL 5

Ferdigbesiktigelse avholdt:	30.04.92
Arbeidets art:	BLOKK
Byggherre:	SR-BANK V/, KNUT GILLESEN
Anmelder:	BYGGANDERS BYGGEADM., A/S V/KNUT GILLESEN
Ansvarshavende:	MERKESDAL, BJØRN

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

Sandvika, 6/5-1992
For bygnings- og reguleringssjefen

Per Bekkevold

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

POST ADRESSERES TIL ETATEN IKKE TIL ENKELTPERSONER
HVIS DE VIL SNAKKE MED NOEN – SPØR ETTER SAKSBEHANDLER

Skatteetaten

Dato
08.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 13 Bnr 348 Fnr 0 Snr 12

Eiendommens adresse:

Jernbaneveien 129, 1369 STABEKK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 716 497
Som sekundærbolig:	kr 6 865 989

Jernbaneveien 129

Nabolaget Stabekk - vurdert av 93 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Lysaker skole (1-7 kl.) 222 elever, 13 klasser	17 min 1.5 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl.) 141 elever, 12 klasser	21 min 1.8 km
Stabekk skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	22 min 1.9 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	5 min 2.5 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 535 elever, 38 klasser	6 min 3.4 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	15 min 1.4 km
Oslo International School 90 elever	6 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Strand Totalt 6 ulike linjer	5 min 0.4 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	10 min 0.9 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	4 min 2.3 km
Furulund Linje 13	9 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 11.2 km

BARNEHAGER

Stabekk barnehage avd. Stabekk (1-... 45 barn	8 min 0.8 km
Strand barnehage (1-5 år) 50 barn	11 min 0.9 km
Skogveien barnehage (1-5 år) 57 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stabekk Stasjon	9 min
Kiwi Stabekk	10 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	5 min
Stabekk Apotek	9 min
Bekkestua Vinmonopol	5 min

SPORT

Tennishall i Stabekk	14 min
Høvik friområde - O.H. Bangsvei 70	15 min
EVO Stabekk	8 min
Fit4 Høvik	18 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

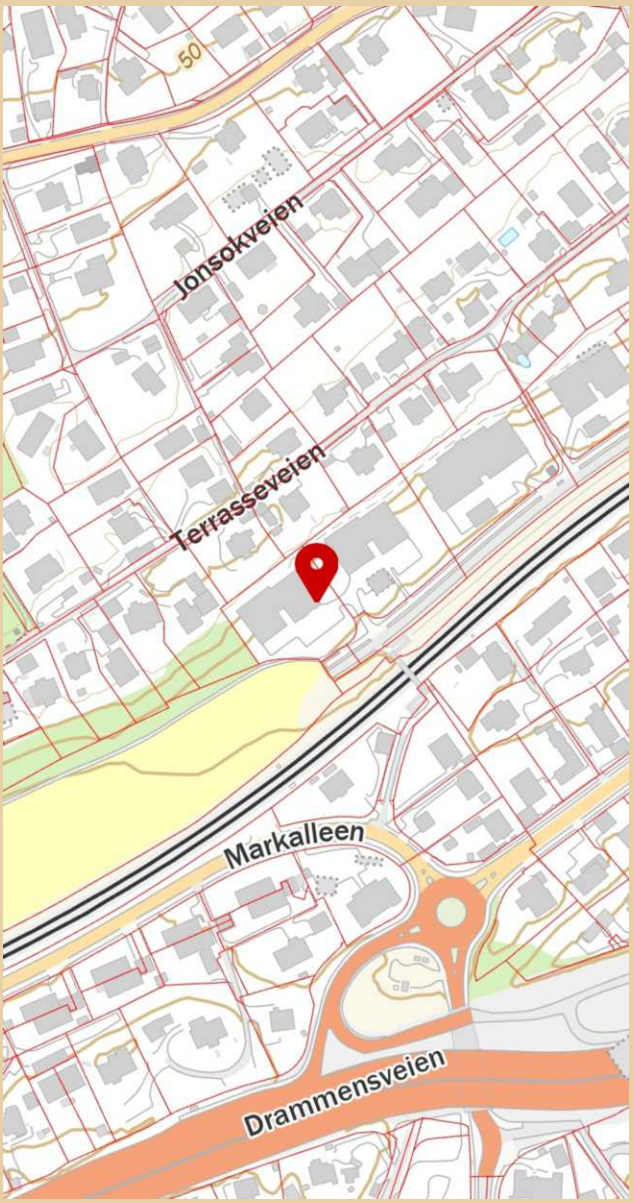
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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 129, 1369 Stabekk
Gnr. 13, Bnr. 348, Snr. 12, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250418

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Waqas Sharif

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 481 99 385

E-post: waqas.sharif@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.
