PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

JERNBANEVEIEN 43

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk

Jernbaneveien 43, 1369 STABEKK

BÆRUM kommune

gnr. 14, bnr. 1093, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 12.01.2026 **Rapportdato:** 13.01.2026 **Oppdragsnr.:** 12901-1803 **Referansenummer:** WK1578

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



Lasse Jensen

Uavhengig Takstingeniør

lasse.jensen@tek-norge.no

930 30 092

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk oppført i 1996.

Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje og inneholder entré, bad, stue/kjøkken og 3 soverom.
Det er adkomst til sydvestvendt overbygget balkong fra stue/kjøkken.
Det medfølger bod i etasjen (på balkongen), bod i garasjekjeller og biloppstillingsplass med el-billader i felles garasjekjeller.

Boligen holder en gjennomgående god standard med flere nyere oppgraderinger. Kjøkkeninnredningen er fra 2025 og badet ble totaloppusset i 2022. Det er generelt lite behov for umiddelbare utbedringer av overflater, men det er registrert enkelte avvik knyttet til skjevheter i gulv og eldre bygningsdeler.

Bygningen er fra 1996, og bygningsdeler som vinduer og dører er fra byggeåret. Disse har passert halvparten av forventet brukstid, og det gjøres oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper og større risiko for punktering enn dagens standard. Det elektriske anlegget er delvis originalt, men det er utført oppgraderinger med samsvarserklæringer i perioden 2021 til 2025, inkludert arbeid på kjøkken, bad og soverom.

Det er målt høydeforskjell på etasjeskille er over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter og det er målt høydeforskjell på etasjeskille er over 30 mm gjennom hele rommet. Forholdene utgjør TG3 i rapporten.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger og bærende konstruksjoner av betong med utfyllende konstruksjoner av bindingsverk. Utvendige fasader består av murstein, panelte og malte overflater. Takkonstruksjon av valmet tak.
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass.
Bygningen har malt ytterdør og malt balkongdør i tre med isolerglass.
Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner, med adkomst/utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett og fliser.
Overflater vegger med glatte malte flater.
Overflater himling med glatte malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2022.
Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, innbygget badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2025.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryser.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca 120 liter.
Det gjøres oppmerksom på at det kun er leilighetens innvendige røranlegg som er vurdert. Bygningens felles avløpsanlegg er derfor ikke vurdert.
Det er elektrisk avtrekk fra bad. Friskluftsventiler over vinduer.
Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv i entré og på bad, forøvrig panelovner.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i entré.
Boligen er utstyrt med røykvarsler, og 6 kg pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i boligblokk

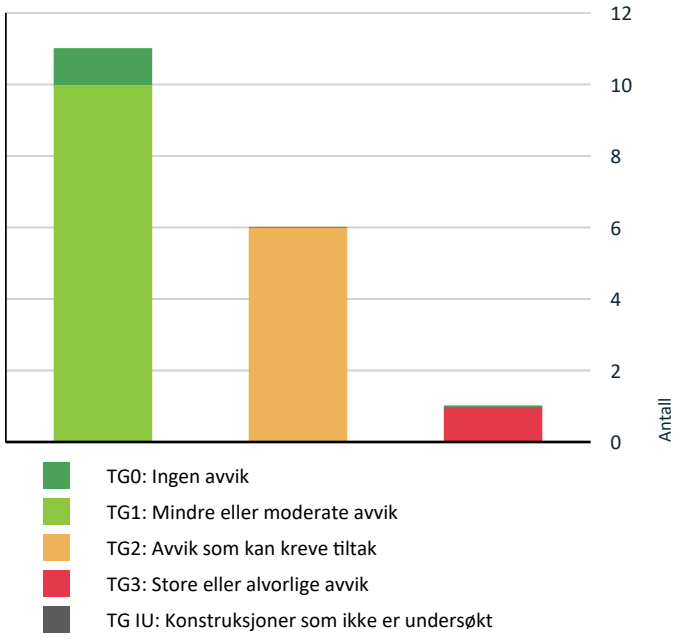
- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og er derfor ikke vurdert.
Det er imidlertid opplyst at det tidligere var bod i leiligheten som nå er tatt inn som en del av entré. Dette er å betrakte som en bruksendring og krever søknad.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

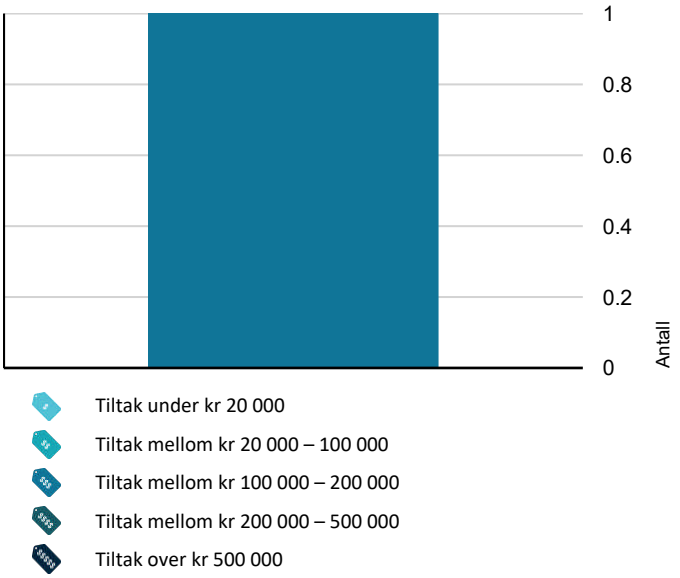
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK

Byggeår
1996

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Div. el-arbeid i regi av tidligere eier.
2022	Modernisering	Totaloppussing av bad i regi av tidligere eier.
2025	Modernisering	Totaloppussing av kjøkken. Elektrikerarbeid og rørleggerarbeid.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere vinduer tar noe i karmen.
Forøvrig har vinduer passert over halvparten av normal brukstid.

Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.
Det er videre større risiko for punktering og det må forventes en viss slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Flere vinduer bør justeres for å unngå at de tar i karmen, og det bør vurderes utskifting av vinduene på sikt grunnet alder og slitasje.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre økt varmetap, redusert komfort, samt risiko for punktering av glass og ytterligere forringelse av vinduenes funksjon.

TG 2 Dører

Bygningen har malt ytterdør og malt balkongdør i tre med isolerglass.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand med bakgrunn i alder på balkongdøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig.
Det gjøres oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper.
Eldre isolerglass har videre større risiko for punktering og det må forventes en viss slitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner, med adkomst/utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Overflater gulv med parkett og fliser.
Overflater vegger med glatte malte flater.
Overflater himling med glatte malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist hul lyd under fliser i entré. Årsaken kan være underlaget og trenger ikke være symptom på bom/løse fliser, men er vanskelig å verifisere uten dokumentasjon/beskrivelse av oppbygging.
- Noe knirk i parketten ved overgang til fliser i entré.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er sannsynlig at det er underlagt som gir den hule lyden. Det anbefales derfor å observere jevnlig og vurdere tiltak ved negativ utvikling. Dersom det er bom i flisene vil flisene etterhvert løsne helt.
- Knirk i parketten bør også følges opp, da økt knirk kan indikere bevegelse eller svakheter i underlaget. Knirk kan være varierende i forhold til årstid.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 22 mm innenfor 2 meter i entré.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 36 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom.

Det må forventes skjevheter i alle rom.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.
Skjevheter kan medføre ujevn slitasje, redusert komfort og utfordringer ved legging av nye gulvbelegg.

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

Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.

Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
Bytte av overflater.
Endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.
Demontering av kjøkkeninnredning etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2022.
Fremvist dokumentasjon for gulvmembran og el-arbeider.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Døren er plassert i våt sone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig. Det er montert dusjvegger som beskytter døren mot vannsøl og det var ingen symptomer på skade ved befaringen. Vann kan likevel trenge gjennom fuger og nå døren bak flisene, noe som over tid kan føre til skade.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på løsning som hindrer dette. Det anbefales jevnlig observasjon og vurdering av tiltak ved negativ utvikling, for å unngå fuktskader og redusert levetid på døren.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.
Fremvist sjekkliste og bilder av gulvmembran.



ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, innbygget badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er avvik:

- Det er bare én luke for ventilering under badekaret. Plassering av luken for inspeksjon er noe uheldig plassert og vaskemaskin må flyttes for å komme til. Det er derfor ikke utført inspeksjon under badekaret på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør undersøkes om det er løsning for eller eventuelt mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Det anbefales to luker for bedre sirkulasjon under badekaret.
Det anbefales å kontrollere tilstanden under badekaret.
Manglende tilkomst og ventilasjon kan føre til at lekkasjer eller skader ikke oppdages i tide, noe som øker risikoen for følgeskader på bygningsdeler og installasjoner.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

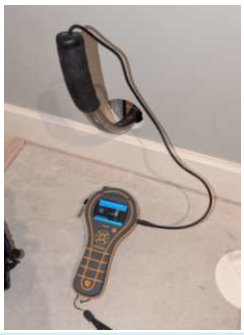
Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i nedre del av vegg mot dusjen fra entré.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra 2025.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt vask av komposit. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryser.

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Manglende tettemuffer under kjøkkenvasken.
Rørstrekk skal i henhold til forskriftskrav være lett utskiftbare, dette innebærer at systemet/rør må være merket.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Uten tettemuffer i enden på varerøret kan lekkasjevann renne ut andre steder enn i rørskapet/rom med sluk.



Manglende tettemuffer på varerør under vasken på kjøkkenet

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Det gjøres oppmerksom på at det kun er leilighetens innvendige røranlegg som er vurdert. Bygningens felles avløpsanlegg er derfor ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk avtrekk fra bad. Friskluftsventiler over vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

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.

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

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

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.
   1996 Deler av anlegget/ledningsnettet er originalt.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring 2021:
   -div el arbeider i Jernbaneveien 43,Stabekk.
   -mont av nye elpunkter ,stikk,dimmere i 3 stk soverom + ny stikk gang.
   -mont av trådløs dimmer for taklamper gang og mont av dimmer på hver sin ende av gang.
   -mont av spotteskinner i stue som kunde hadde selv,mont av trådløs dimming og 4-kanals bryter.
   -skifte av stikk i stue på eksisterende punkter og mont av 6er stikk bak TV.

   Samsvarserklæring 2022:
   -El-arbeid ifm. nytt bad.

   Samsvarserklæring 2025:
   -Trukket om hele kjøkken generelt til 2,5 mm2, montering av stikk til kjøl og frys, steke ovn, komfyr vakt og stikk til forbruk. Skrevet ny kurs fortegnelse og montering av ny sikring.

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 Eiers opplysning.

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

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

Tilstandsrapport

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?
Nei

Generell kommentar

Deler av anlegget er fra byggeår og eldre anlegg har større risiko for svikt.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

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

• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Rekkverket er målt til 0,9 meter. Dagens krav til rekkverk er 1,0 meter.
- Brannslukningsapparatet er over 10 år.
- Eiendommen ligger innenfor moderat til lavt aktsomhetsområde for radon.
- Eiendommen ligger delvis innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Innhent nytt røykvarslerutstyr.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Rekkverket bør forhøyes til dagens krav på 1,0 meter for å redusere risikoen for fallulykker.

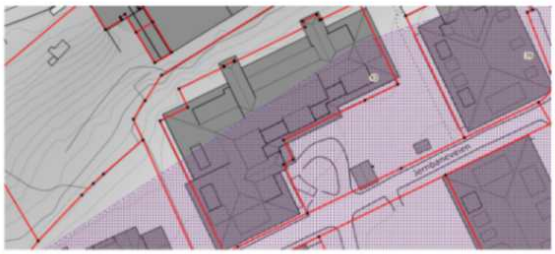
- Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak mot radon vurderes, for å sikre et trygt innemiljø og redusere helserisiko. Radonmåling er normal sameiets ansvar, men hva som gjelder her er ukjent.

- Røykvarslerutstyr må oppgraderes eller repareres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tidlig varsling ved brann.

- Brannslukningsapparatet bør byttes ut, da apparater eldre enn 10 år kan ha redusert funksjon og ikke gi tilstrekkelig brannsikring.

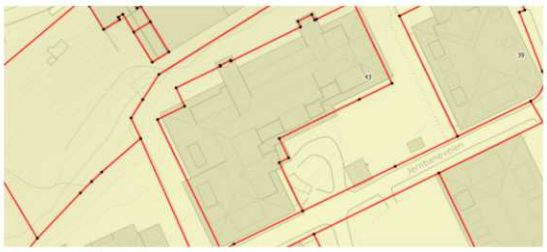
Tilstandsrapport

Flom aktsomhetsområder Norges vassdrags- og energidirektorat



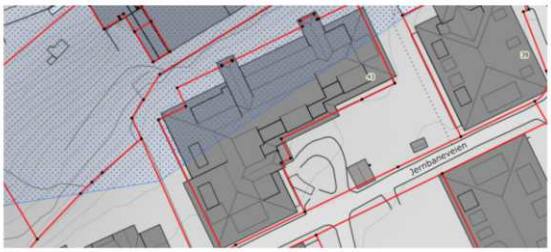
Flom aktsomhetsområder

Radon aktsomhet Norges geologiske undersøkelse



Særlig høy Høy Moderat til lav Usikker

Kvikkleire - Aktsomhet Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

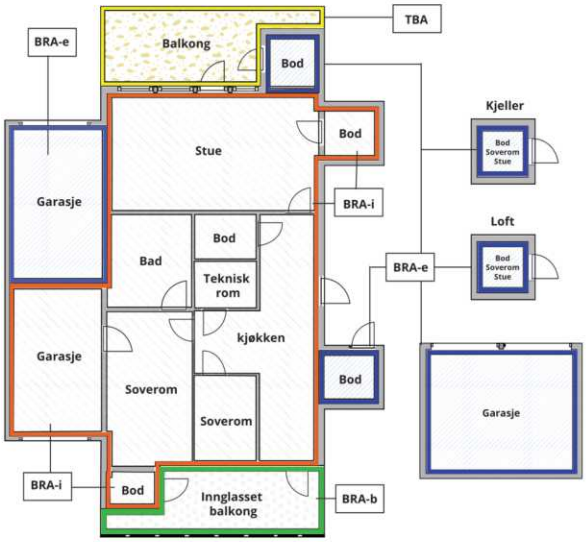
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	98	3		101	11
Garasjekjeller		3		3	
SUM	**98**	**6**			**11**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken	Bod	
Garasjekjeller		Bod	

Kommentar

Bod disponeres av eier på befaringstidspunktet og er påvist av eier. Det er ikke undersøkt ytterligere om det er eksklusiv bruksrett på bod. Biloppstillingsplass i felles garasjekjeller med felles port. Det er el-billader tilhørende plassen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og er derfor ikke vurdert.
Det er imidlertid opplyst at det tidligere var bod i leiligheten som nå er tatt inn som en del av entré. Dette er å betrakte som en bruksendring og krever søknad.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Oppussing av bad, småelektrisk og div overflater I regi av forrige eier.
- Nytt kjøkken i regi av dagens eier.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Marianne Keilen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	14	1093	0	1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Jernbaneveien 43

Hjemmelshaver
Gulbrandsen Christoffer, Keilen Marianne

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	22.12.2025	Opplysninger om oppgraderinger	Gjennomgått		Nei
Elvern elektro AS	24.07.2025	Samsvarserklæring: - Trukket om hele kjøkken, montering av stikk til kjøl og frys, steke ovn, komfyr vakt og stikk til forbruk. Skrevet ny kurs fortegnelse og montering av ny sikring.	Gjennomgått		Nei
Knudsen Rør AS	06.07.2025	Faktura: - Ny varmtvannsbereder	Gjennomgått		Nei
BBS Bygg AS	11.04.2022	Sjekkliste gulvmembran	Gjennomgått		Nei
T-Elektro AS	22.09.2021	Samsvarserklæring EL	Gjennomgått		Nei
Salgsoppgave		Salgsoppgave med tilstandsrapport fra forrige salg	Gjennomgått		Nei

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.

• 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/WK1578

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.
7250566

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marianne Keilen	Christoffer Gulbrandsen

Gateadresse
Jernbaneveien 43

Poststed	Postnr
STABEKK	1369

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250566

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I henhold til tidligere eier var BAA Entreprenør AS ansvarlig for å totalrenovere badet i regi av tidligere eier, i 2022.
Arbeid utført av	BAA Entreprenør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja: Nedstøpt membran. Kontrollert av BBS Bygg AS ihht. tidligere eier.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført rørleggerarbeid ifm. oppussing av kjøkken i 2025 (ny varmvannsbereder, tilkobling til oppvaskmaskin, installasjon av waterguard). BAA Entreprenør AS, totalrenovert bad i regi av tidligere eier i 2022.
Arbeid utført av	Knudsen Rør AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skjeve gulv oppgitt i tilstandsrapport ved kjøp av leiligheten i 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	T-Elektro 2021: Div el-arbeid i regi av tidligere eier, nye punkter, dimmere, spotteskinner m.m. BAA Entreprenør 2022: El-arbeid i regi av tidligere eier ifm. oppussing av badet, ny kurs til vaskemaskin, varmekabler, termostat, LED i tak, vifte m.m. Elvern AS 2025: Div. el-arbeid ifm. oppussing av kjøkken, omtrekking av kabler, montering av stikk til frys, kjøl, ovn, ny kursfortegnelse, ny sikringer, m.m.
Arbeid utført av	T-elektro AS, BAA Entreprenør AS, Elvern AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Egen ladeboks på P-plass tilhørende leiligheten.

Document reference: 7250566

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Styret for sameiet vurderer å foreta en oppgradering av heisen i bygget (ref. mail fra styret 2.12.2025)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250566

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250566

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Keilen	b71e71a50f12401ee07638dc55206e66b7f86566	12.01.2026 08:19:08 UTC	Signer authenticated by One time code

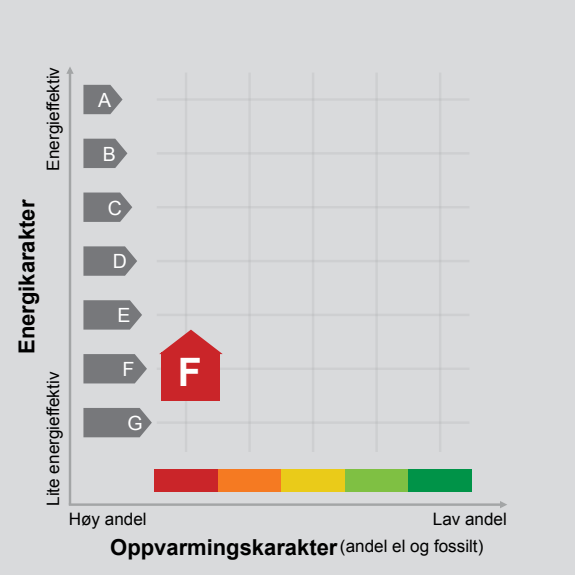
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christoffer Gulbrandsen	425d0062ce8bb5355cc8b0fd6e9b23ddd4b5ceae	12.01.2026 08:21:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250566

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

ENERGIATTEST

Adresse	Jernbaneveien 43
Postnummer	1369
Sted	STABEKK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	1093
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18557061
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-242466
Dato	22.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innetemperaturen
- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1996
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligopplysninger:

Sameiet Stabekktunet Bygg VIII
Jernbaneveien 43
1369 STABEKK

Vår ref.: 252/1
Type: Sameie
Eiere: Marianne Keilen, Christoffer Gulbrandsen

Organisasjonsnr: 990 915 393
Seksjonsnr: 1

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 247

Felleskostnader:	Kabel-tv/bredbånd	725
	Felleskostnader 1	3 433
Tilleggsytelser:	Gebyr ladeboks	89

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Ole Thomas Berge
Adresse: Jernbaneveien 43
Postnr/-sted: 1369 STABEKK
E-post: ole.thomas.berge@oslohavn.no

Parkering: Snr.: 29 utgjør garasjeandeler. Det er viktig at andelen til garasjen blir tinglyst på ny eier. Se grunnboken.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 162
Annen formue:	31 782	Utgifter:	0		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 14/1093 - seksjon:1
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3798459

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET STABEKK-TUNET BYGG VIII

(Endret ved årsmøte 27.04.2022 , 26.04.2023 og på ekstraordinært årsmøte 09.09.2024)

1.
Sameiets navn er Sameiet Stabekk-tunet Bygg VIII.

2.
Formålet er å ivareta sameiernes fellesinteresser gjennom drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanliggender for sameiets eiendom gnr. 14, bnr. 1093, Jernbaneveien 43 i Bærum. Det samme gjelder for Sameiets andel av det utvendige fellesareal som har gnr. 14, bnr. 1094.

Medlemmene er samtlige eiere av seksjoner i enedommen.

3.
SAMEIETS ORGANER
Sameiets øverste organ er sameiermøte, hvortil samtlige eiere av seksjoner har møterett og stemmerett. Styret, revisor og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

4.
INNKALLING TIL ORDINÆRE SAMEIERMØTER
Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallelsen skjer skriftlig fra styret med et varsel på minimum 8, maksimum 20 dager. Med innkallelsen skal det følge årsrapport fra styret og revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker å få behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret innen en frist fastsatt av styret.

5.
EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte. Varselet kan aldri være kortere enn 3 dager.

6.
OM SAMEIERMØTET
I sameiermøtet og ekstraordinært sameiermøte har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameier har rett til å møte med fullmektig, som må stille med skriftlig, datert fullmakt.
Fullmakten gjelder kun for det aktuelle sameiermøtet med mindre noe annet fremgår.
Sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand og leier av boligseksjon kan også være til stede. Disse har rett til å uttale seg.
Det ordinære sameiermøte skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet for foregående kalenderår.

3. Behandle og godkjenne budsjettet
4. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.
5. Foreta valg av styre og revisor.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til en hver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7.
VALG
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Valg av styret og revisor foregår ved enkelt flertall. Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Krav om 2/3 flertall gjelder også ved endringer av vedtektene.

8.
STYRET
Styret velges av sameiermøtet blant sameierne og består av 4 medlemmer. Ett av styrets medlemmer skal være leder og velges særskilt av det samlede sameiermøtet. Funksjonstiden til styrets leder er 1 år. Funksjonstiden for det øvrige styret, med varamedlem er 2 år. Gjenvalg er tillatt.

9.
INNKALLELSE TIL STYREMØTE
Det innkalles til styremøter etter behov, eller når 1 styremedlem eller forretningsfører krever det. Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

10.
FORVALTNING
Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Det hører bl.a. inn under styrets oppgaver å ansette og si opp forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.. Vedtak treffes med alminnelig flertall. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av minst 2 medlemmer i fellesskap. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Ved stemmelikhet skal styreleder ha dobbeltstemme.

11.
SAMEIERNES DISPOSISJONSRETT OG KORTTIDSUTLEIE AV LEILIGHETEN
Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin sameierdel ved gave, salg, pantsettelse lån eller bortleie. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett, dog må overdragelse og bortleie meldes til styret på forhånd.

Korttidsutleie av boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Før leiligheten blir leid ut på korttidsbasis, skal eier av seksjonen varsle styret og oppgi når utleie skal finne sted, hvor lenge leieforholdet skal vare og hvem som skal leie leiligheten.

12.
FELLESUTGIFTER OG VEDLIKEHOLD
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Abonnementsavgiften til kabel-TV leverandøren fordeles likt pr. sameier.

13.
VEDLIKEHOLD OG ENDRING AV EGEN SEKSJON
Sameierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av sine seksjoner med ytre rom slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Med ytre rom menes terrasse og boder, dog ikke terrassegulv i 1. og 5. etasje. En nærmere beskrivelse av innholdet i vedlikeholdsplikten følger av lov om eierseksjoner § 32 jf. Vedlegg til disse vedtektene.

En sameier har rett til å foreta innvendige endringer i leiligheten. En forutsetning er at endringene ikke griper inn i bærende konstruksjoner, berører felles rør/innretninger eller får påvirkning på ventilasjonen i andre leiligheter. Dersom det er ønskelig å foreta tiltak som nevnt i foregående setning, skal det søkes om tillatelse fra styret. Styret kan i den forbindelse be om råde fra konsulent og kostnadene til dette må bæres av søkeren. Styret kan sette vilkår til en eventuell tillatelse.

14.
SIKKERHET FOR FELLESKOSTNADENE
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameierne som følge av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret.

15.
DRIFT/VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL I G.NR. 14, BNR. 1094
Fellesareal gnr. 14, bnr. 1094 disponeres av sameierne i Bygg VII, Bygg VIII og Stabekk-Tunet Seniorleiligheter.
Kostnader til vedlikehold fordeles etter egen avtale mellom sameiene på Stabekktunet.

16.
Kameraovervåking
(1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder.
(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at

17.
MISLIGHOLD
Hvis tvil vedrørende disse vedtekter skulle oppstå, retter en seg etter lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

HUSORDENSREGLER

for
Sameiet Stabekk-Tunet Bygg VIII
Jernbaneveien 43, Stabekk

(Sist endret på sameiermøtet 16.04.2018)

1. Husordensreglene er et supplement til boligsameiets vedtekter og har til hensikt å sikre ro, orden og sikkerhet for beboerne. Eventuelle klager skal sendes skriftlig til styrets formann som tar klagen opp til behandling i styremøte.

2. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Radio, TV, stereoanlegg og lignende må dempes slik at de øvrige beboere ikke forstyrres. Det må tas spesielt hensyn i tidsrommet mellom kl. 23.00 og 07.00, så vel som på helligdager. Helligdagslovgivningen setter spesifikke krav til ro og at arbeid ikke kan utføres på søn- og helligdager.

   Før en seksjonseier igangsetter støyende oppussingsarbeider, skal alle seksjonseiere varsles gjennom oppslag eller på annen måte om arbeidene minst 1 uke før de støyende arbeidene finner sted. Dette fordi det kan være svært belastende å være i leilighetene under støyende arbeider, og beboere gis gjennom et varsel mulighet til å forberede seg.

3. Tøy og tepper må ikke ristes ut fra terrasse eller åpne vinduer, og ikke henges til lufting over terrasserekkverk. Terrassegulvene må ikke feies slik at det sopes ned over naboen under. Blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverket (gjelder ikke i 5 etg.), og vannsøl må unngås. Det er ikke tillatt å installere boblebad (jacuzzi) på terrassene.

4. Det er ikke tillatt å montere antenneanlegg på terrassen eller på byggets fasade.

5. For å sikre seg mot at uvedkommende kommer inn i bygget, skal inngangsdørene - også fra garasjen - holdes låst døgnet rundt. Ikke glem døren i garasjeporten. Alle må forsikre seg om at døren er låst når man forlater området. Dette for å ivareta vår egen sikkerhet.

6. Søppelcontainere skal bare brukes til sitt formål - nemlig søppel. Søppelet skal pakkes i sammenknyttede plastposer. Aviser, papp og annet papir skal tømmes i papircontainer uten plastpose. Denne står for tiden ved innkjøringen til garasjekjelleren. Flasker og glass som skal kastes, bringes til container for glass ved Rimi eller andre glasscontainere. Reklame og brosjyrer i postkassen er det mottagers ansvar å ta hånd om. Det er ikke tillatt å plassere søppelposer utenfor egen inngangsdør.

7. Bilen skal parkeres i tildelte felter i garasjen og kan ikke ha en bredde som medfører at den/de som disponerer naboplassen, får store problemer med å komme ut av sin bil når begge parkerer i midten av sitt felt. Gjesteparkeringsplassene skal forbeholdes gjester. Det er ikke anledning til å benytte garasjeplasser til verksted eller lagerplass. Utleie eller utlån av garasjeplass til personer eller firmaer som ikke er seksjonseiere tillates ikke. Unntak er familie av beboere i sameiet. Kjøring på tunet er kun tillatt for av- og

pålasting av varer og passasjerer. Parkering på tunet er ikke tillatt, verken for beboere eller gjester. Det skal ikke kjøres helt opp til inngangen, bevegelseshemmede og syke er uttatt fra dette. All annen transport skal gå via trappen.

8. Eventuell bruk av grill på terrassene må ikke sjenere naboer. Kun elektrisk- og gassgrill er tillatt.

9. Ytre vedlikehold og renhold belastes fellesomkostningene. Alle oppfordres imidlertid til å hjelpe til med å holde orden og renslighet på plener, i ganger og blomsterrabatter. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for vindusvask og vask av vindusbrett også på den del av seksjonen som vender mot svalgang eller gang. Yttersiden av veranda ansees som ytre vedlikehold. Toppen på verandagjerde samt veranda inkludert verandatak er den enkelte seksjonseiers ansvar. Sykler, barnevogner, skotøy el. lign. skal ikke settes i svalgangene.

10. Seksjonseiere kan ha en hund eller en katt, men må søke styret om godkjennelse. Hunde- eller katteeiere må vise spesielt hensyn og bruke plastpose når dyrene luftes på fellesområdene. Hunder skal alltid være i bånd på sameiets fellesarealer. Leietagere kan ikke ha hund eller andre dyr.

11. Overdragelse og bortleie av seksjoner skal meddeles styret skriftlig med minst 14 dagers varsel før innflytting eller overtakelse. Seksjonseieren skal gjøre ny eier/leietaker kjent med sameiets vedtekter og husordensregler. Utleier er ansvarlig overfor sameiet når det gjelder økonomiske forpliktelser.
Skader på fellesarealene forårsaket av flytting eller andre forhold skal dekkes av sameier som forvolder skaden.

12. Seksjonseier er ved utleie ansvarlig for at leier etterlever sameiets ordensregler og at korrekt skilt for postkasse og ringetablå er på plass.

13. Sameiet har engasjert vaktmester som sørger for ytre renhold. Den enkelte sameier anmodes om å varsle vaktmester ved aktuelle problemer, f. eks. lyspærer som må skiftes. Den enkelte sameier oppfordres til å være behjelpelig med å holde orden og også ta i et tak for å unngå søl og skader.

Håndbok for Stabekk-tunet Bygg VIII



Forord

Sameiet Stabekk-tunet Bygg VIII består av 28 leiligheter.

Styret har utarbeidet en håndbok som gir nyttig informasjon om vårt boligsameie, viktig kunnskap om leilighetene og brannsikkerhet. Den er utarbeidet for å være et enkelt oppslagsverk både for deg som har bodd i sameiet over en lengre periode og for deg som nylig har flyttet inn.

Alle som bor i sameiet bør gjøre seg kjent med innholdet i denne håndboken, og dersom du leier ut leiligheten, bør leietakerne få tilgang til boken.

I vårt boligsameie har vi 2 sett med regelverk som vi må forholde oss til. Det er sameiets vedtekter og husordensregler. I den grad disse kommer i konflikt med hverandre, har vedtektene rang foran husordensreglene. Noen forhold er ikke berørt i vedtektene eller husordensreglene, men er omtalt i denne håndboken, f.eks. brannsikkerhetsmessige forhold, og håndboken er derfor utfyllende på flere punkter.

For styret er det viktig at bygget fremstår som attraktivt for alle beboere, gjester og potensielle kjøpere av leiligheter.

Alle som bor i bygget har et ansvar for at Stabekk-tunet Bygg VIII oppleves som et sted hvor det er et hyggelig og trygt bomiljø.

Vennlig hilsen

Styret i Stabekk-tunet Bygg VIII

Februar 2020

1 Drift av sameiet

1.1 Forholdet mellom sameiet og den enkelte seksjonseier

Som sameier er du ansvarlig for alt som er knyttet til din seksjon. Seksjonen omfatter alt som er innenfor din ytterdør inklusive innvendige vannrør og VVS installasjoner, elektriske installasjoner og peis for leiligheter som har det.

Terrassen er å anse som del av utvendig fasade som er fellesareal, og du kan ikke utføre endringer her. Vask og renhold av terrassen er ditt ansvar, og ved behov for maling må det benyttes eksisterende farge.

1.2 Organisering av sameiet

Sameiet er regulert av eierseksjonsloven, vedtekter og husordensregler. Styret håndhever disse og organiserer driften av eiendommen. Sameiermøtet er det øverste styrende organet.

1.3 Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Det er årsmøtet som godkjenner regnskap, tar budsjettet til etterretning og som velger styremedlemmer. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april. I tillegg kan det ved behov avholdes ekstraordinære møter.

På årsmøtet har du forslags- og stemmerett. Forslag skal etter eierseksjonsloven meldes til styret før møtet finner sted. Frist for å melde forslag følger av varsel om møtet som sendes ut i god tid før møtedatoen.

1.4 Styret

Styret består av 5 medlemmer med tillegg av 1 varamedlem. Styrets leder velges for 1 år av gangen, de øvrige for 2 år. Alle sameiere kan stille til valg til styret.

1.5 Vedtekter og husordensregler

Sameiet har vedtekter som regulerer sameiets virksomhet og forholdet mellom seksjonene. I tillegg har vi husordensregler som alle seksjonseiere, leietagere og besøkende er forpliktet til å følge. Vedtektenes bestemmelser gjelder foran husordensreglene dersom det oppstår motstrid. Denne håndboken har rang etter vedtektene og husordensreglene.

1.6 Økonomi

Sameiets regnskap godkjennes av årsmøtet. Ønsker du detaljert informasjon om sameiets økonomi, anbefaler vi at du leser innkallingen til årsmøte. Der finner du en fullstendig oversikt.

1.7 Vedlikehold av bygget

Bygget er fra 1996 og det er i økende grad behov for mer vedlikehold. De største bygningsmessige utfordringene er avløp fra terrassene i 5. etasje. Heisen har tidvis krevd mye vedlikehold. Styret har fokus på at bygget til en hver tid skal fremstå i god stand og være representativt.

1.8 Vaktmestertjenester

Boligsameiets vaktmester er firmaet ProEiendom AS, telefonnummer 24 02 24 02 eller 907 92 510.

Vaktmesteren har ansvar for daglig drift av fellesområdene. Dette innebærer å holde fellesarealene ryddige både utvendig og innvendig samt gartnerarbeid. I tillegg går vaktmesteren jevnlige runder for å følge opp tekniske innretninger og skifter lyspærer. Vaktmesteren er hos oss en gang i uken og i vintermånedene kommer også vaktmesteren ved behov i forbindelse med snømåking og strøing.

Det er styret som engasjerer vaktmesteren til å utføre oppgaver for sameiet. Beboere kan ikke direkte engasjere vaktmesteren til å utføre slike oppgaver, men kan engasjere vaktmesteren til å utføre oppgaver i sin leilighet. Dette er et direkte forhold mellom den enkelte beboer og vaktmesteren og vedkommende vil få tilsendt egen faktura fra vaktmesteren.

1.9 Forretningsfører

Sameiets forretningsfører er Paul Erik Ravlo i Borge Forvaltning AS, Postboks 1266 Vika, 0111 Oslo. Telefonnummer er 23 13 95 50. Forretningsfører utarbeider budsjett i samarbeid med styret, regnskapsrapporter og årsoppgjør, utfakturerer fellesutgifter og håndterer eierskifter. I tillegg deltar han på årsmøter og bistår styret ved innkalling til disse. Spørsmål om fakturaer fra sameiet rettes til forretningsfører.

1.10 Renhold

Sameiet har avtale med Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS om rengjøring i sameiet. Svalganger og trappeoppgangene rengjøres ukentlig. I vinterhalvåret skjer rengjøring ved feiing. Heisen vaskes en gang i uken. En gang i året blir alle svalgangene skuret.

1.11 Serviceavtale heis

Sameiet har serviceavtale med Kone AS. Norsk Heiskontroll gjennomfører jevnlig kontroll av heisen.

1.12 Serviceavtale brannutstyr i garasjen

Sameiet har inngått serviceavtale med Buskerud Brannservice AS i Drammen om årlig kontroll av brannutstyr inkl. brannporten i garasjen.

1.13 Dyrehold

Det må søkes om tillatelse fra styret dersom du ønsker å ha kjæledyr som hund og katt.

1.14 Nummerering av leiligheter

I garasjen er det hengt opp oppslag som viser hvilke garasjeplasser og stoppekraner som tilhører de enkelte leilighetene. Videre er leilighetens nummer angitt ved leilighetens strømmåler i tavlerommet. Leilighet nr. 1 ligger i første etasje på hjørnet av bygget ved hovedinngangsdøren (rett til venstre for gitterporten). Naboleiligheten er nr. 2 osv. Leilighet nr. 1-8 er i 1. etasje. I 2. etasje er leilighet nr. 9-16 hvor nr. 9 er rett over nr. 1. Nr. 17-20 er i 3. etasje, nr. 21-24 i 4. etasje og nr. 25-28 i 5. etasje.

2. Praktisk informasjon om bruk av leilighetene

2.1 Nøkler

Ved overlevering av leiligheten vil beboer normalt få utlevert følgende nøkler:

- 3. stk. nøkler som passer til leiligheten, inngangsdørene til bygget og dørene til garasjen
- 2. stk. postkassenøkler
- 1 nøkkel til tavlerommet
- 1 garasjeportåpner

Hengelås til kjellerbod må eier selv anskaffe.

Dersom du har behov for ny nøkkel til leiligheten din, ber vi deg kontakte styret.

2.2 Porttelefon

Sameiet har ansvar for felles ledningsopplegg, mens feil inne i leiligheten må den enkelte selv besørge reparert.

2.3 Elektrisk – oppgradering og vedlikehold

Som sameier er du ansvarlig for det innvendige vedlikeholdet av din egen leilighet. Dette gjelder også for elektriske ledninger, og ditt ansvar starter fra og med seksjonens sikringsskap i leiligheten.

Ved vedlikehold eller oppgradering av det elektriske anlegget, kontakter du selv godkjent elektriker etter eget valg. Ved avsluttet arbeid bør du be om rapport fra "sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg", samt en samsvarserklæring fra din elektriker. En samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at arbeidet på det elektriske anlegget er utført i samsvar med offentlige krav. Dette er et dokument som garanterer sikkerhet for deg selv og alle andre som bor i bygget, i tillegg til at det er et dokument som er viktige å kunne fremlegge ved et eventuelt salg.

Om du skulle ønske å øke strømmengden inn til seksjonen, må du søke styret om dette.

2.4 Jordfeilbryter

Jordfeilbryteren er en bryter i sikringsskapet ditt. Hensikten med jordfeilbrytere er å forhindre brann eller skade på person, dersom det skulle oppstå feil i det elektriske anlegget. Kort fortalt er det en automatisk innretning som kobler ut strømmen dersom det oppstår en kortslutning til jord.

Styret anbefaler at du utløser jordfeilbryteren manuelt et par ganger i året for å undersøke om den fungerer.

2.5 Vann og avløp

Innvendig vedlikehold av egen seksjon er sameierens eget ansvar. For vann- og

avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Det samme gjelder ved reparasjon og oppgradering.

2.5.1 Stoppekraner

I de fleste seksjonene befinner stoppekranen seg under kjøkkenbenken. I noen seksjoner kan den ha blitt flyttet i forbindelse med ombygging. Ved rørarbeider i egen seksjon skal det være tilstrekkelig å stenge vannet med egen stoppekran. Dersom du skulle ha behov for å stenge vannet på din stigeledning (før forgreiningspunktet til seksjonen) er det stoppekran i taket i garasjen. Denne type arbeid må detaljplanlegges, slik at stenging bare tar et par minutter og på den måten blir til minst mulig sjenanse for de andre sameierne.

Det er en stoppekran pr. stigeledning, og stoppekranen for din stigeledning er som regel rett under din leilighet. Stoppekranene er skjult med et merket deksel. På døren til vaktmesterboden er det hengt opp en oversikt som viser hvilken stoppekran som tilhører de ulike leilighetene. Leilighetene er angitt med nummer, se pkt. 1.13.

Stoppekran for vanntilførsel til hele bygget er ved brannporten i garasjen. Det er nødvendig å benytte stige for å komme til den. Stige finner du utenfor vaktmesterboden i garasjen.

2.5.2 Avløp og sluk

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk. Er avløpet tett, må du kontakte rørlegger. Styret anbefaler rens av sluk og vannlåser minst to ganger i året. Dette for å sørge for god avrenning og hindre lukt i egen seksjon.

Fett og matolje skal ikke kastes i sluk eller toalett da dette setter seg på innsiden av rørene og vil etterhvert føre til tette rør. Kostnader for å fjerne slikt fett vil bli belastet den enkelte seksjonseier.

Leiligheter som har terrasse med sluk, skal rense disse ofte.

Plumbo e.l. må brukes med forsiktighet fordi det kan ødelegge plasten.

2.5.3 Kraner/WC som drypper eller renner

Hvis kraner/WC drypper eller renner, må pakning skiftes. Lekkasjer, særlig i WC, medfører stort vannforbruk og er kostbart for sameiet.

2.6 Låssystem i egen inngangsdør og balkong

Låsen må jevnlig smøres for å fungere godt. Dersom det oppstår problemer med dørlåsen, må du selv ta kontakt med låsesmed for å bytte eller eventuelt ta service på den.

Etter lang tids bruk blir låssylinderen i døren slitt og det kan være behov for å skifte den. Vi anbefaler da at du tar kontakt med en låsesmed, f.eks. firmaet Trygge Rom som vi vet har utført denne type arbeider for beboere i vårt sameie. Kostnader til ny sylinder og montering dekkes ikke av sameiet.

2.7 Varme og ventilasjon/kjøkkenventilator

Leilighetene varmes opp med elektriske panelovner. Ovnene er normalt termostatstyrte.

Leilighetene har balansert ventilasjonsanlegg. Balansert ventilasjon vil si at luft kontinuerlig suges ut av leilighetene fra kjøkken og bad samtidig som det kommer friskluft inn i spalteåpninger i overkant av vinduene i leilighetene.

Motoren for den balanserte ventilasjonen er en del av kjøkkenventilatoren. Ved skifte av kjøkkenventilator er det svært viktig at det settes inn godkjent standardinstallasjon. Hvis ikke, er det risiko for ubalanse i byggets ventilasjonssystem som kan medføre ubehag for leiligheten med ny ventilator og/eller naboene. Det er med andre ord ikke bare å gå i butikken å kjøpe ny ventilator, men det er mulig å få kjøkkenventilatorer med moderne design. Kjøkkenprodusenter kan hjelpe deg med dette.

2.8 Hvitevarer

Leilighetene ble opprinnelig ikke levert med hvitevarer. Går hvitevarene i stykker, må disse repareres eller skiftes av seksjonseieren. Det samme gjelder kjøkkenventilatoren. Er du leietaker tar du opp eventuelle problemer med utleier.

2.9 Komfyrvakt

Komfyrvakt er en innretning som monteres over komfyren og kutter strømmen dersom det er fare for brann. Den består av en sensor og en strømavbryter, som enten er plassert bak komfyren eller i sikringsskapet. Sensoren overvåker kokeplatene. Hvis sensoren oppdager fare for brann, utsløser den en alarm. Om ingen reagerer på denne, gir sensoren beskjed til en bryter om å kutte strømmen til komfyren.

Komfyrvakt er påbudt i alle anlegg som er nye etter 2010. Selv om det ikke er påbudt hos oss, anbefales denne løsningen særlig for beboere som har vanskelig for å bevege seg da komfyren ofte er en kilde til brann og i en faresituasjon vil det være nødvendig å reagere raskt. En komfyrvakt monteres av elektriker og koster ca. kr. 5.000,-. Personer som mottar ytelser fra Hjelpemiddelsentralen, kan søke om tilskudd.

2.10 Varmtvannsbereder

Alle leilighetene har egen varmtvannsbereder. Dersom denne går i stykker, må den repareres eller skiftes av seksjonseieren.

Varmtvannsberederen er i de fleste leilighetene plassert i et benkeskap ved siden av komfyren. Ved å ta ut komfyren og eventuelt benkeskapet som en integrert komfyr er montert i, er det lett tilgang til berederen. Det er en dør inn til berederen som kan være litt vanskelig å åpne fordi dørlåsen sitter på innsiden av døren.

2.11 TV/internett

Sameiet har på vegne av sameierne inngått avtale med Telenor for levering av standardpakke på TV og bredbånd. Alle sameiere har fått utlevert utstyr til TV og bredbånd. Man kontakter selv Telenor for å kjøpe flere kanaler enn standardpakken eller utvidet internettkapasitet til leiligheten.

Dersom du opplever problemer med TV-signaler eller TV-boksen, må du også kontakte Telenor på tlf. 915 09 000 – åpent mandag til fredag kl. 08:00 – 20:00, lørdag kl. 09:00 – 17:00 og søndag og helligdager kl. 09:00 – 15:00.

2.12 Terrasser

Vedlikeholdsplikten på balkonger omfatter sluk (hvor dette finnes), gulvbelegg (2. til 4. etasje) og utgangsdør til balkongene.

Det er svært viktig at eierne av leiligheter i 5. etasje sjekker avløp/sluk jevnlig for å sikre god drenering og unngå lekkasjer nedover i bygget. Terrassene til disse leilighetene er en del av taket til bygget. Ved mistanke om at avløp begynner å bli tett, må styret varsles umiddelbart.

Gulvbelegg på terrassene i 1. og 5. etasje er sameiets ansvar og beboere i disse leilighetene må ikke gjøre noe med gulvet uten tillatelse fra styret. Det er membran under flisene/betonghellene.

Terrassene skal ha et helhetlig preg og vegger og tak skal være hvitmalte.
Håndløper/rekkverk skal være brune.

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser utenfor terrassen eller at blomsterkasser og potter plasseres på håndløper/rekkverk. Dette pga. risiko for at de kan falle ned. Blomsterkasser kan vende inn mot terrassen.

2.13 Vinduer og utgangsdør

Vinduer og leilighetens utgangsdør kan etter noen års bruk i noen tilfeller være vanskelig å åpne eller lukke. Disse kan normalt justeres. Vi anbefaler at du kontakter en snekker og dette er en kostnad som du må bære selv.

2.14 Grilling

Eventuell bruk av grill på terrassene må ikke sjenere naboer. Kun elektrisk- og gassgrill er tillatt.

2.15 Utenfor inngangsdørene til leilighetene

Området utenfor inngangsdørene til leilighetene er å betrakte som fellesområde og det er derfor viktig at dette arealet er ryddig. Sko, søppelposer, ytterklær o.l. skal ikke plasseres utenfor døren din. Se for øvrig pkt. 4.2.

2.16 Bod i garasjen

Hver leilighet har bod ved sin garasjeplass. Det kan bli fuktighet og støv i boden så det anbefales å vurdere hva man plasserer der. Vi anbefaler ikke å ha kostbare og/eller synlige verdisaker lagret i boden. Det er ikke anledning til å legge opp elektrisk uttak i boden eller å drive arbeid som støyer, støver eller avgir lukt.

Hvis du skulle være uheldig å oppleve innbrudd i boden din, så melder du dette til politiet. Om døren eller hengslene må repareres eller byttes, hjelper vaktmester deg med dette. Det utførte arbeidet blir så fakturert seksjonseier. For å få dekket tap av verdier fra boden, må du ha innboforsikring. Undersøk med ditt eget forsikringsselskap om hva din polise dekker.

2.17 Garasjeplass

Alle leilighetene har en eller to garasjeplasser i kjelleren. Leilighetene i 1. og 2. etasje har en garasjeplass, mens leilighetene i 3. – 5. etasje har to plasser. I garasjen ved inngang til heisen er det hengt opp en oversikt som viser hvilke garasjeplass(er) som tilhører de enkelte leilighetene.

Det er av brannmessige årsaker ikke tillatt å benytte garasjeplassen som lager for andre gjenstander enn det som naturlig tilhører en bil.

Garasjeplassen kan ikke leies ut til andre enn familie og naboer uten tillatelse fra styret.

Det er tillatt å plassere båt i garasjen, men batteri til motor må fjernes og bensintanken må være tom.

2.18 Lading av elektrisk bil i garasjen

Det er tilrettelagt for lading av elbil ved alle garasjeplasser forutsatt at bruker kjøper egen ladeboks. Pris for ladestasjon, materiell og montering koster ca. kr. 25.000. Tillegg for montering av ladestasjoner på de midterste plassene er ca. kr. 1.500.

Det er et krav at ladestasjon kjøpes og installeres av det firmaet som etablerte ladeinfrastrukturen, dvs. Protech Elektro AS. Dette av hensyn til garantier. Dersom det på et tidspunkt skulle oppstå en feil ved anlegget og flere elektrofirmaer har foretatt ettermonteringer, vil det være en nærmest umulig oppgave å finne ut hvilken montør som er ansvarlig for feilen.

Ladeboksen må være fra leverandøren Zaptech og den må være tilpasset vårt anlegg. Protech Elektro AS vet hvilken boks du skal ha. Den enkelte ladestasjon har en kapasitet på inntil 22 KWh.

Det er begrenset med strøm inn til bygget og ladeanlegget er konstruert slik at billading ikke skal gå ut over strømleveransen til boligene. Dersom strøforbruket på et tidspunkt blir for høyt, blir boligene prioritert. Bilene får tilgjengelig strøm som ikke benyttes av boligene og anlegget fordeler strømmen til bilene på en rettferdig måte slik at alle som lader, får like mye strøm. Det er ikke slik at de som starter å lade først, får all strøm. Anlegget er forholdsvis avansert og dette er bakgrunnen for den høye prisen på ladeboksen. Det er ikke tillatt å sette opp en rimeligere variant. Ladeboksene benytter boligsameiets strømavtale, og den enkelte bruker betaler for strømforbruket til sameiet – se neste avsnitt.

Alle ladebokser er tilknyttet betalingstjenesten Charge 365. Hver ladeboks har egen måler og Charge 365 leser av strømforbruket automatisk hver måned. Den enkelte beboer blir belastet ca. kr. 1,50 per kWh og Charge 365 belaster kredittkortet som du oppgir til firmaet. Charge 365 returnerer mottatt beløp med fradrag av 15 % tilbake til sameiet

2.19 Årlige oppgaver

Følgende bør gjøres minst 1 gang i året.

- Sjekk brannslange under kjøkkenbenken

- Bytt batteri i røykvarslerne i leiligheten din. Røykvarslerne bør funksjonstestes hvert kvartal.
- Sjekk seksjonens brannslukningsapparat dersom du har dette
- Test jordfeilbryteren
- Rengjør kjøkkenventilator
- Sjekk at rørsammenføyninger under vask på kjøkken og bad er tette
- Rens sluk og vannlåser
- Rens filtre i vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel
- Sjekk slanger til oppvaskmaskinen
- Sjekk slanger til vaskemaskinen
- Smør opp låser og beslag

2.20 Forsikring

Alle seksjonseiere bør tegne egen innboforsikring.

3 Praktisk informasjon om fellesarealer/fellesanlegg

3.1 Felles dører og låssystem

Alle utgangsdører inkludert dørene til garasjen skal alltid være låst.

Det er elektrisk åpning på hovedutgangsdøren samt dør fra garasjen til heisen. Disse dørene kan åpnes med nøkkel eller fjernkontroll. Fjernkontroll kan kjøpes av den enkelte beboer hos Assistentparter, se www.assistentpartner.no. Leverte fjernkontroller har vært merket med Aurora PSKT-1 eller PICOMED.

Hovedinngangsdøren skal ikke tvinges til åpen-stilling da du kan skade funksjonen til den elektriske døråpneren.

Ingen ukjente personer skal slippes inn i bygget eller garasjeanlegget.

3.2 Postkasse- og ringeklokkeskilt

Alle postkasser og porttelefon skal være skiltet med ensartede skilt som viser navnene til de som bor i seksjonen. Skilt bestilles via styret.

Styret bestiller skilt til nye beboere og disse mottar en faktura på kr. 1.000 fra forretningsfører. Andre som bestiller nye skilt, mottar faktura for nytt skilt.

3.3 Heis

Stabekk-tunet Bygg VIII har en heis. Kone AS har ansvaret for trygg drift av denne. Skulle du være uheldig å stå fast, så trykker du på alarmknappen og venter på hjelp. Eventuelle feil rettes opp av Kone AS.

Sameiets kontaktperson overfor Kone AS er styremedlem Arve Kongerud. Den enkelte beboer kan ikke bestille tjenester fra Kone AS. Dersom du oppdager en feil med heisen, ber vi deg kontakte en person i styret.

Heisdøren skal ikke tvinges til å stå i åpen-stilling over litt lengre tid da åpne/lukke funksjonen kan bli skadet slik at heisen stanser.

3.4 Stoppekran for vann for hele bygget

Stoppekran for vanntilførsel til hele bygget er ved brannporten i garasjen. Det er nødvendig å benytte stige for å komme til den. Stige finner du utenfor vaktmesterboden i garasjen.

3.5 Orden

Styret ønsker å holde felles inngangsparti, trapper, ganger og heiser rene og pene. Vi oppfordrer alle til å hjelpe til selv ved ikke å rote og skitne til fellesområder.

3.6 Søppelhåndtering

Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i riktige containere i søppelhuset. I tillegg er det en container for papp og papir ved innkjøring til garasjen. Glass og metall kastes i container ved Kiwi.

Søppel tømmes 2. hver uke. Plast blir hentet hver 4. uke.

Nye poser for matavfall vil du normalt finne i søppelhuset. Dersom det mangler poser, ber vi deg kontakte en person i styret som vil sørge for at nye poser blir bestilt.

OBS! Det må ikke kastes brennende eller lett antennelig avfall.

Sameiet arrangerer ikke henting av juletrær. Det blir heller ikke satt ut container til å kaste større ting.

3.7 Forsikring

Stabekk-tunet Bygg VIII har en felles forsikring tegnet hos Gjensidige Forsikring. Forsikringen dekker hele bygningsmassen mot brann, skade og lignende og omfatter skade på eiendommen både inn- og utvendig, inklusive alle leilighetene. Polisenummer er 78159723.

Oppstår det en skade på faste installasjoner i den enkelte eierseksjon, kommer fellesforsikringen til anvendelse. Med *faste installasjoner* menes alt man ikke tar med seg ved flytting og som ikke regnes som løsøre.

Innboforsikring tegnes av den enkelte seksjonseier eller leietager. Denne forsikringen dekker skader vedr. "løse" gjenstander i leilighet og bod, dvs. ting man eier og tar med seg ved flytting og som kalles *løsøre*. Hvilken forsikring som skal brukes i det enkelte tilfellet vil som oftest bero på en konkret vurdering av skadens art og hva som er skadet. Slik vurdering gjøres av en takstmann oppnevnt av forsikringsselskapet.

Ved skade tilkommer en egenandel på fellesforsikringen, som pr d.d. er på kr. 10.000. Når skaden skjer i fellesområder, betaler sameiet egenandelen. Skjer skaden i den enkelte eierseksjonen, er det seksjonseier selv som må betale egenandelen. Dette er i henhold til vanlig praksis i boligsameier og boligbyggelag.

3.8 Arkitektonisk uttrykk

Sameiet ønsker å fremstå helhetlig og har derfor retningslinjer for hvordan en går frem ved ombygging eller utbedringer. Utskifting av vinduer og dører, endring av utvendige farger og lignende, skal derfor bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter skriftlig godkjenning av styret.

Utvendige endringer av fasaden, som for eksemplet maling eller beising i andre farger, montering av annen markiseduk enn den originale, utvendige persienner eller oppsetting og etablering av faste bygningsmessige installasjoner som skjerming av balkonger eller belysning, er ikke tillatt uten styrets samtykke. Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er heller ikke tillatt.

Om du ønsker mer detaljert informasjon om retningslinjer ved rehabilitering og ombygging, ta en kikk på vedtekter, husordensregler eller kontakt styret.

3.9 Utomhusarealer

Sameiet har flotte grøntarealer. Hagen vedlikeholdes av vaktmesteren og på dugnad. En person i styret har ansvar for blomsterbedet. Av hygieniske årsaker er mating av fugler eller montering av fuglebrett og kasser ikke tillatt.

Vårt sameie har ansvar for alle grøntområder som er på vår sider av den kommunale gangveien. De 2 andre sameiene på Stabekk-tunet har ansvar for midtområdet.

3.10 Måke og strø

Om vinteren sørger vaktmesteren for sikker fremkommelighet ved å måke og strø. På grunn av at vaktmesteren også har oppgaver for andre sameier, kan det ta noe tid før vaktmesteren kommer til oss.

3.11 Dugnad

I sameiet avholdes det en årlig dugnad i begynnelsen av mai og av og til en dugnad i september. Flere beboere tar med seg kaffe og kaker. Styret avholder ved behov også egne «styredugnader».

3.12 Ro og orden

Vi får et godt bofellesskap når vi viser hverandre respekt og tar hensyn. Dette gjelder spesielt med tanke på lyd, enten det er fest eller håndverksarbeider.

Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal skje i tiden kl. 07:00 – 18:00 på hverdager, lørdager kl. 09:00 – 16:00. Respekter hviledager og helligdager. Unntaket gjelder selvfølgelig akutte reparasjoner.

3.13 Søppel ved vårt nabobygg

Det er dessverre fra tid til annen søppel utenfor søppelkassene til vårt nabobygg ved vår inngang nr. 2. Bygget eies av Bærum kommune og består av utleieleiligheter. Styret har mange ganger varslet om søppelproblemene, og situasjonen kan bli bedre en periode for deretter å bli et problem igjen. Vi er positive til at flere enn styret klager til kommunen ut fra tanken om at jo flere som klager, jo bedre kan det kanskje bli.

4 Branninstruks og brannsikkerhet

4.1 Branninstruks for sameiet

Ved brann/brannalarm:

- Sørg for at alle blir varslet
- Varsle personer i fare ved å rope "Brann! Brann!"
- Sørg for at alle kommer i sikkerhet.
- Varsle brannvesenet på nødnummer 110.
- Forsøk å slokke brannen, men utsett aldri deg selv eller andre for unødig fare.
- Lukk dører og vinduer.
- Gå raskt ut av bygningen. (Om dørhåndtaket til utgangsdøren er varm, bli i leiligheten.)
- Ikke bruk heis.
- Hjelp hverandre ut til sikkert sted. Alle skal samles i området rundt flaggstangen.
- Hvis du ikke klarer å komme deg ut av leiligheten eller å bruke trappeoppgangen, gå ut på terrassen dersom dette er mulig.
- Meld til brannvesenet om det fremdeles er folk inne eller om det er folk som trenger spesiell tilrettelegging for å komme seg ut.

4.2 Redde, varsle, slukke

Rekkefølgen for hva du skal gjøre ved brann, må du avgjøre selv ut fra den aktuelle situasjonen. "Redde, varsle, slokke" er en nyttig huskeregel:

Merk: Brannrøyk er svært giftig! Dersom trapperommet er fylt av røyk, bruk alternativ rømningsvei eller gå tilbake til leiligheten. Gjør deg til kjenne via vindu eller balkong slik at redningspersonell kan hjelpe deg trygt ut.

Husk at alle oppganger og svalganger er rømningsveier og alltid må være ryddige. Det er derfor aldri tillatt å hensette barnevogner, rullatorer, sko, sykler eller annet i gangene da dette kan hindre flukt for bevegelseshemmede eller barn i en situasjon der lyset har gått og gangen er røykfylt.

4.3 Varslingsanlegg for brannsikkerhet

Det er ikke noe felles varslingsanlegg for brann i leilighetene eller fellesarealene. Dersom noen oppdager brann og denne er så stor at den ikke lar seg slukke med enkle midler, må brannvesenet kontaktes umiddelbart. Alle beboere må også varsles ved at det ringes på til hver leilighet. Videre må det ropes BRANN, BRANN

4.4 Brannsikkerhet i seksjonene

Alle seksjoner er forpliktet til å ha brannslukker og egne røykvarslere. Seksjonseieren har ansvar for at disse er i forskriftsmessig stand. Det var montert brannslange under kjøkkenbenkene i samtlige seksjoner ved bygging av bygget i 1996. Brannslangen må ikke stå med trykk. Denne kan ha blitt fjernet ved ombygging/oppussing. Dersom slangen er fjernet, må du ha godkjent skum- eller pulverapparat i leiligheten.

Har du skum- eller pulverapparat i tillegg til eller istedenfor brannslangen, bør du lese bruksanvisningen og sjekke produksjonsdatoen. Et brannslukkingsapparat bør byttes etter ti år. Årstallet for produksjon skal være preget eller gravert inn på selve beholderen. Ta kontakt med forhandler/produsent ved spørsmål. Gamle brannslukkingsapparat leveres til miljøstasjon.

Årlig sjekk av egen røykvarsler

Tidlig varsling er et av de viktigste kriteriene for å unngå personskader ved brann. Tidlig varsling ved hjelp av røykvarsler bidrar til en rask og trygg evakuering av boligen i tilfelle brann. Det er derfor viktig at røykvarsleren(e) virker som de skal når uhellet først er ute.

- Monter røykvarsleren i taket. Varm røyk stiger og samles under taket først.

- Det anbefales å ha en røykvarsler pr. rom. Når man har flere røykvarslere, bør disse kobles sammen.
- Sjekk at du kan høre røykvarsleren når du er på soverommet, de fleste dødsbranner skjer om natten.
- Test funksjonen hvert kvartal ved å trykke inn knappen på røykvarsleren.
- Bytt batteri en gang i året, gjerne 1. desember (Røykvarslerens dag).

4.5 Rømningsveier

Trappene er rømningsvei ved brann. Det er 2 oppganger i bygget. Heisen skal ikke benyttes i en brannsituasjon og vil kunne bli en brannfelle dersom strømmen skulle gå.

Sameiet arrangerer ingen felles brannøvelser.

4.6 Brannporten i garasjen

I garasjen er det en brannport mellom vårt bygg og nabobygget. Ved en brann i en del av garasjen, vil porten lukkes automatisk for å hindre spredning av brann.

I enkelte tilfeller, og særlig ved strømbrudd, har porten lukket seg. Den kan enkelt åpnes ved å skyve den sakte og forsiktig tilbake. Det er viktig at den skyves forsiktig slik at magneten som fungerer som «dørstopper» ikke blir ødelagt.

Hvis brannporten har lukket seg pga. strømbrudd, dvs. at det er mørkt i garasjen, må strømmen settes på igjen. Strømmen settes på i tavlerommet. Dersom du har behov for hjelp, ber vi deg kontakte en i styret.

Sameiet Stabekktunet Bygg VIII



Ordinært årsmøte | 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Stabekktunet Bygg VIII

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

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

Sameiet Stabekktunet Bygg VIII

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Stabekktunet Bygg VIII

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Stabekktunet Bygg VIII

Tid: mandag 24.03.2025 kl. 18:00
Sted: Stabekk og Jar Seniorsenter - Ringsveien 2, 1368 Stabekk

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Regnskapet viser et overskudd på kr 64 071,- mot et budsjettert overskudd på kr. 65 400,-

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Overskuddet overføres annen egenkapital.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 103 500,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Orientering om forholdet mellom 37, 39, 43 og 45

Jernbaneveien 37, 39, 43 og 45 er boligblokkene som ligger rundt vårt tun.

Byggene står på egne gårds- og bruksnummer, mens områdene rundt hvert bygg inkludert parkeringsplassene foran garasjeinngangen eies i fellesskap av de 4 blokkene. Gangveien på nedsiden av vår blokk eies av kommunen. Dette er en kommunal vei som blir driftet og vedlikeholdt av Bærum kommune.

Jernbaneveien 39 eies av Bærum kommune som leier ut leilighetene i bygget. De 3 andre blokkene er boligsameier.

Fra byggene var nye i 1996 har drift og vedlikehold av fellesarealene vært praktisert slik at hvert bygg har ansvar for området rundt sitt hus. I 2006 ble dette formalisert ved en avtale mellom nr. 37, 43 og 45. Ordningen innebærer at vi har ansvar for vedlikehold av arealene på vår side av den kommunale veien inklusiv skråningen bak vårt bygg. Nr. 37 og 45 har ansvaret på den andre siden av veien. Når det gjelder området rundt garasjeinngangen deles kostnadene på de 3 sameiene.

Vi har rett til å kjøre gjennom nr. 45 for å komme til vår del av garasjen. I tillegg går våre vann- og avløpsledninger gjennom nr. 45. Vi disponerer også noen garasjeplasser under nr. 45 fordi det ikke var tilstrekkelig antall plasser hos oss i forhold til antall plasser utbyggeren solgte til våre seksjonseiere. Systemet med gjennomkjøring, vannledninger og garasjeplasser har vært slik det er i dag siden byggene var nye. Rettighetene er tinglyste.

Kostnadene til garasjeporten blir fordelt mellom nr. 43 og 45. Tidligere ble også kostnader til vårrengjøring av garasjegulvet fordelt, men pga. vaktmesterbytter har nå hvert sameie ansvar for sin del av garasjen.

Når det gjelder vannledning, har nr. 43 og 45 felles inntak. Det er en vannmåler ved nr. 45 som måler alt vanninntak og en for nr. 43 som måler vårt forbruk. Begge målerne er registrert hos Bærum kommune og tilfredsstiller gjeldende krav. For ca. 1 år siden reagerte nr. 45 på sitt vannforbruk som var svært høyt i forhold til vårt forbruk. Ved nærmere undersøkelser har det vist seg at det har vært noe galt med måleren til nr. 45. Bærum kommune har vært enig i feilen og gitt nr. 45 kompensasjon for for mye innbetalt vannavgift. Pga. feilen har det vært nødvendig å skifte vannmåleren samt reduksjonsventil, ekspansjonstank og tilbakeslagsventil. I og med at vanninntaket er felles, har vi dekket vår andel av kostnadene til reduksjonsventil, ekspansjonstank og tilbakeslagsventil, kr. 36.000, mens vi ikke har dekket kostnadene til ny vannmåler. Dette fordi det er en vannmåler i hvert bygg og vi tar ansvaret for vår vannmåler. Vår vannmåler har over tid vist et konstant årlig forbruk. Nr. 45 mente vi skulle være med på å dekke deres vannmåler, mens de ikke ville ta noe ansvar for vår vannmåler.

Sommeren/høsten 2024 var det hærverk og innbrudd i vår del av garasjen. Nr. 45 opplevde noe tilsvarende. Begge sameiene var enige om å etablere kameraovervåkning i garasjen og det var enighet om et felles system. Vi ønsket noe raskere fremdrift enn nr. 45 og kjøpte utstyret de anbefalte. Da nr. 45 skulle anskaffe utstyr, valgte de et annet system, noe som medfører at overvåkningssystemene i nr. 43 og 45 ikke kan «snakke med hverandre». Dialogen med å etablere kameraovervåkning fungerte godt, men vi er overrasket over at vi ikke endte opp med samme system.

I samme periode som det ble satt opp kameraer og det var en god dialog mellom nr. 43 og 45, monterte nr. 45 uten forvarsel 2 fartsdumper i garasjen. Disse oppleves som ubehagelige og det har vært stor kritikk blant våre seksjonseiere. Klagene har vært formidlet videre til nr. 45 med krav om fjerning, men dette har blitt ignorert. Det hevdes at fartsdumpene er nødvendige for å redusere uønsket høy fart i garasjen. Det har ikke vært ønske om å diskutere alternative fartsreduserende tiltak. Etter purring mottok vi svar på vår siste klage. Svaret inneholdt et avtaleforslag som regulerte vår bruk av garasjen under nr. 45. Det er invitasjon til dialog. Avtaleutkastet og

oversendelsesnotatet har imidlertid en form som er lite inviterende og hvor det fremsettes krav som etter styrets oppfatning oppleves som urimelige. Det kreves bl.a. at vi må legge om vårt vanninntak, noe som vil være svært kostbart. Videre kreves det at gjesteparkeringplassene i garasjen opphører og at vi flytter plasser vi disponerer under nr. 45 til gjesteparkeringsplassene. I tillegg kreves det at vi årlig skal betale et fast beløp for å dekke utgifter som vi spleiser på uten at vi får vite de reelle kostnadene. Dersom vi ønsker å betale i forhold til faktiske utgifter, skal vi faktureres et påslag på 20 %. Vi får heller ikke være med på innhenting og evaluering av tilbud. Det er også krav om at vi skal bidra til å dekke kostnadene til kameraovervåkning i nr. 45, mens de ikke skal ta del i våre kostnader. Dette til tross for at uvedkommende kan ta seg inn i garasjen både fra vår side og nr. 45 sin side. Kostnader til felles brannport skal vi bære alene, mens vi skal dele på garasjeporten.

«Invitasjonen» fra nr. 45 er styrebehandlet og det er konkludert med at vi ikke ønsker å avholde noe møte. Dette fordi vi har etablerte rettigheter til alle forhold som nr. 45 ønsker å endre. Det er ingen grunn til at vi skal frasi oss de rettighetene som vi har. Et møte vil derfor lett få en anstrengt tone, noe ingen av partene er tjent med.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6. Saker fra beboere

6.1 Pipevifte

Forslagstiller: Torill og Jørgen Ouren

Vi lurer på om det er praktisk mulig å få en vifte på pipeløpet slik at trekken blir bedre.

Styrets innstilling: Det er reist spørsmål til årsmøtet om montering av vifter i pipene våre for å sikre bedre trekk.

Hos oss er det leilighetene i de 3 øverste etasjene som har peis. Det er ingen som har satt opp vifte i piper hos oss, men det kan se ut som noen i nr. 45 har gjort det. En vifte burde gi bedre trekk, men det er relativt kostnad. Etter det styret har for stått vil en vifte pr. pipe koste ca. kr. 16.000. I tillegg til viften må det legges opp strøm med av/på bryter. Vi har minst 4 piper. Styret mener denne kostnaden blir for høy forsameiet.

Årsaken til dårlig trekk er nok først og fremst luftesystemet vi har i leilighetene som trekkerluft ut i baderom og kjøkken.

En måte å bedre trekk på er å slå av viften (ta ut kontakten til motoren som sitter overkomfyren) når en skal tenne opp i peisen. Det er også viktig at spjeldet i pipen er fult åpent og at tilluft spjeld som gir luft fra loft ned til siden av peisen er åpen. Videre er lurt å åpnedøren til terrassen for å sikre god tilluft inntil pipen blir varm.

6.2 Nøkkelbrytere

Forslagstiller: Elling I. Austad

Dette gjelder for:

- Hoved ytterdør

- Dør inne i garasje inn til heisen.

Se vedlegg i innkallingen.

Styrets innstilling: Saken gjelder om det skal settes opp nøkkelbryter på utsiden av hovedinngangsdøren og på garasjesiden av inngangen til heisen. Døren vil åpnes automatisk ved å vri om nøkkelen i den nye låsen. Det koster i underkant av kr. 7.000 inkl. mva. å sette opp hver lås. Det er uklart om beløpet inkluderer låssylinder og montering av låssylinderen. Styret har vært i kontakt med Assistentpartner som har gitt tilbudet, men ikke mottatt svar om låssylinderen er inkludert i prisen. Vårt elektriske døråpnersystem er montert og eid av NAV ved Assistentpartner. Dette fordi en av våre beboere er avhengig av systemet. Låssystemet blir demontert når beboeren flytter. Trolig blir da også nøkkelbryterne som foreslås satt opp demontert uten at vi får refundert kostnaden, eventuelt vil de være ubrukelige. Styret er tidligere blitt orientert om at det skal være mulig å åpne døren med fjernkontroll som kan kjøpes hos Assistentpartner, men vi er ikke kjent med om noen har forsøkt dette. Styret ber årsmøtet ta stilling til om det er ønskelig å sette opp 2 nye nøkkelbrytere.

6.3 Kommunikasjon styret-sameier

Forslagstiller: Elling I. Austad

Hei,

Jeg har tatt opp dette spørsmål tidligere, nå er vel de aller fleste seksjoner digitalisert ,slik at det kanskje nu kan passe med en modernisering.
Kontakt@smartorg.no sier:

«Et godt tips er å sørge for at man har en god protokoll fra styremøtene slik at seksjonseierne vet hva som blir diskutert og bestemt. Det kan være veldig nyttig senere hvis noen nyinnflyttede for eksempel lurer på hva som skjedde tidligere.

Her er noen tips hva du bør ha med i protokoll fra et styremøte:
Tid og sted for møtet
Hvem som var tilstede
Hvem som var styreleder
Hvilke saker som ble behandlet
Hvilke vedtak som ble truffet
Hvem som eventuelt stemte mot vedtaket. «

Videre er en kontaktside for sameiet et viktig verktøy for et godt «samvirke «.
PS. Kunne vært greit med en oppdatert beboerliste, gjerne med telf.nr., ev. e-mailadr.

Mvh Elling

Se vedlegg i innkallingen.

Styrets innstilling: En seksjonseier har uttrykt misnøye med informasjonen fra styret. Dersom dette er en generell oppfatning blant seksjonseierne, er dette beklagelig.

Det blir i dag gitt fyldig informasjon til seksjonseierne om status i boligsameiet i forbindelse med årsmøtet. I tillegg blir

det sendt ut e-post og av og til SMS ved viktige hendelser somstyret mener beboerne bør være kjent med. Informasjonen er på samme nivå som i mangeandre boligsameier. Hvis et flertall på årsmøtet ønsker mer informasjon enn det som gis idag, imøteser styret en tilbakemelding på årsmøtet slik at vi i fellesskap kan bli enige om tiltak som dekker seksjonseiernes ønsker og behov.

Det føres referater fra hvert styremøte, men det er ikke vanlig at disse blir distribuert til alle seksjonseiere. Dette fordi referatene kan inneholde sensitiv informasjon og at de er ment for intern bruk. Hvis referatene skal deles ut til alle, må de skrives på annen måte og de mister da noe av sin nytteverdi.

Når det gjelder å dele ut liste med navn, telefonnummer og e-postadresse over alle seksjonseiere eller beboere, har styret ikke anledning til å gjøre dette iht. personopplysningsloven (GDPR-regelverket)

6.4 Hovedinngang Trapp-trinnfri opvarmet adkomst

Forslagstiller: Elling I. Austad

Se vedlegg i innkallingen.

Styrets innstilling: Det er varmekabler i trappen ved inngangspartiet som er sensorstyrt. Sensoren skrur på varmekablene automatisk når det er minusgrader og nedbør. Ved lite nedbør (som f.eks. rim) og ved 0-føre er det ikke alltid at varmekablene blir satt på. Vi har vært i kontakt med elektriker som sier at det nødvendigvis ikke vil være bedre med ny sensor. Ny sensor er også kostbart.

Flisene i trappen er glatte ved litt nedbør og 0-føre. Styret er i slike situasjoner flinke til å sette på varmekablene manuelt, men i enkelte tilfeller får vi ikke gjort det tidsnok. Av den grunn har vi satt opp skilt på inngangsdøren om at det kan være glatt. Dette er en oppfordring om å være forsiktig.

Styret har vurdert ulike tiltak. Et tiltak er at varmekablene står på gjennom hele vinteren, men da de har et forbruk på 8.500 W blir dette kostbart.

Det er også undersøkt med flislegger om det finnes fliser som ikke blir glatte ved regn eller is, men det eksisterer ikke. Det anbefales en type belegningsstein, men da må vi grave de ned for å slippe kanter. Dette innebærer at eksisterende varmekabler må legges om, noe som til slutt blir ganske dyrt.

Det finnes en del belegg som kan males på. Disse må herde en stund og da må man finneandre måter å gå ut på, eventuelt lage en bro fra sideinngangen og over plattingen mens det herder. Dette belegget må fornyes ca. hvert år da det slites. Det kan også medføre at plattingen blir vanskelig å holde ren.

Det er heller ikke funnet noen matter som er store nok og som er egnet til formålet.

Ett alternativ er å legge om varmekabelen i trappen slik at den kun varmer trapp og så leggeegen kable for plattingen på egen kurs som kan stå på hele vinteren. Dette blir også et kostbart

alternativ.

Ut fra dette har styret konkludert med at vi fortsetter nåværende ordning. Selv om ikke alle liker skiltet, er det et varsel om å være oppmerksom og forsiktig. Trappen er som regel ikke glatt og vi i styret gjør så godt vi kan med å sette på varmekablene ved 0-føre. Det er ikke noe alternativ å rive trappen da den gir et visuelt positivt bidrag til inngangspartiet.

6.5 Sak til årsmøtet: Fartsdumpene

Forslagstiller: Torill og Jørgen Ouren / Jan-Ernst Nylund

Undertegnede, Jan-Ernst Nylund, ønsker behandlet på Sameiermøtet berammet til 20. mars 2025, fartsdumpene som er blitt montert i garasjeanlegget.

Undertegnede er ikke motstander av at det er montert fartsdumper i garasjeanlegget, men opplever disse som vesentlig for spisse/høye slik at bilen min slår ned i disse, uansett hvor sakte jeg kjører. På dette grunnlag ber jeg Sameiermøtet treffe vedtak hvorved Styret pålegges å ta initiativ til at garasjesameiet skifter ut fartsdumpene med fartsdumper som er mindre spiss/lavere slik at det mulig å kjøre over disse uten at kjøretøy, herunder min bil, beskadiges ved ferdsel ut/inn av anlegget.

Mvh
Jan-Ernst Nylund

Sak til årsmøte Sameiet Stabekktunet Bygg VIII

FARTSDUMPER

Det er mange som plages av fartsdumpene som Jernbaneveien 45 har satt opp i den fellesgarasjen.

Hilsen
Torill og Jørgen Ouren

Forslag til vedtak: Fartsdumpene fjernes. Subsidiert erstattes med noen som ikke er så brutale mot biler og kjørende.

Styrets innstilling: Vårt boligsameie har tinglyst adkomstrett gjennom nr. 45. Vår rettighet reguleres av lov um særlege råderattar over framand eigedom (servituttloven).

Styret har vært i kontakt med juridisk avdeling i ABBL som har vurdert om det er i strid med loven å sette opp den type fartsdumper som er montert.

Den avgjørende bestemmelsen er lovens § 2 som lyder slik:
Korkje rettshavaren eller eigaren må bruka rådveldet sitt over eigedomen såleis at det urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe for den andre.

I avgjerda om noko er urimeleg skal det leggjast vekt på kva som er føremålet med retten, kva som er i samsvar med tida og tilhøva, og kva som høver til å fremje naturmangfaldet på staden.

Denne bestemmelsen er tolket slik:
«Urimelig eller uturvande» er kvalifiserende momenter. For at den servituttrettslige tålegrense skal være overskredet, er det ikke tilstrekkelig å påvise skade eller ulempe for den annen

part. Skaden eller ulempen må i tillegg være urimelig eller uturvande. Alternativet uturvande (unødvendig) peker mot at rådigheten kan være lovstridig dersom skaden eller ulempen med enkle midler kunne vært unngått. Et eksempel kan være en parkeringsrett på naboeiendommen. Dersom det finnes andre alternativer, kan det utgjøre en unødvendig ulempe at servitutthaveren parkerer slik at han stenger for utsikten til sjøen fra den tjenende eiendom. Forarbeidene formulerer utgangspunktet slik, jf. Rådsegn 5 «Ein grunnsetning for det utnyttingsrådvelde som kvar av partane har, er at dei skal fara sømeleg åt og ikkje stengja eller meinka kvarandre i utrengsmål.» For øvrig har ikke «uturvande»-alternativet så stor selvstendig betydning fordi det som er unødvendig, som regel også vil være urimelig.

Ut fra ovennevnte er den handlingen som nr. 45 har utført ved å sette opp krappe fartsdumper på en strekning som vi har veirett over i grenselandet ulovlig. Nr. 45 er klar over at tiltaket er særdeles upopulært blant mange av våre beboere. De vet også at noen biler støter bort i fartsdumpene og at det er svært ubehagelig å passere dumpene med vond rygg eller operasjonssmerter. Disse hensynene gjør tilsynelatende ikke inntrykk. Selv om momentene taler for at tiltaket er urimelig, må det veies opp mot formålet med dumpene som ifølge nr. 45 er begrunnet med trafikksikkerhet. Trafikksikkerhet er i denne sammenheng et moment som veier tungt. For de aller fleste går det bra å passere dumpene med en fart på 3-5 km/t.

Det kan anføres at nr. 45 kunne montert mindre krappe fartsdumper. Disse kunne trolig gitt den samme trafikksikkerhetsmessige effekten og det er dette momentet som taler for at fartsdumpene er i grenselandet ulovlig.

På bakgrunn av ovenstående er det krevende å kreve fjerning eller endring av fartsdumpene så lenge styret i nr. 45 ikke ønsker å foreta endringer.

6.6 Forslag til årsmøtet 2025 - sammenslåing av sameier

Forslagstiller: Elling I. Austad

Hei,

Følgende bes fremlagt på årsmøtet 24.n.m.

Sammenslåing av sameiet Jernbaneveien 43 og sameiet Jernbaneveien 45.

Dette spørsmål har nok vært løselig berørt noen ganger, helt siden de to bygg ble oppført i 1996.

Naturlig nok, da de henger sammen over en felles garasje, felles uteområder, og med adkomstveier som brukes av begge sameier.

Hver for seg er sameiene små, med hhv 28 og 38 seksjoner.

Det burde derfor være gode muligheter for besparelser ved en sammenslåing. Styrekostnad vil eksempelvis kunne halveres, forretningsførsel med regnskap og revisjon likeledes. Innkjøp av vaktmestertjenester vil bli rimeligere-heiseservice også, samt diverse kjøp av tjenester til drift og vedlikehold. Skillet mellom de to seksjonsgrupper vil bli borte, slik at vi kan bruke uteområdene til rekreasjon sammen, og ikke minst delta i felles dugnadsarbeide, her er det nok å ta fatt på.

Advokat.no sier det slik: Hvorfor slå sammen sameier? Utbygging av større boligprosjekter gjennomføres gjerne over tid, med to eller flere runder med salg og bygging. For at utbygger skal ha den nødvendige kontroll, organiseres ofte de ulike boligblokkene i ulike eierseksjonssameier. Hver av disse vil trenge sitt eget styre, sin egen økonomi med tilhørende regnskapsfører, og vil over tid kunne ende opp med avvikende vedtekter. Dette vil være både dyrt og tidkrevende, og det vil derfor i mange tilfeller være gunstig å slå sammen sameiene. Ofte deler flere sameier på veier, uteareal og parkeringsplasser. Når flere sameier med ulike styrer og vedtekter skal samarbeide om driften av slike områder, kan driften bli komplisert. Å slå sammen sameier vil derfor kunne medføre bedre organiserte enheter og enklere drift.

Med større sameier vil man også kunne få stordriftsfordeler som lavere drifts-og vedlikeholdskostnader, samt bedre pris på innkjøp av eksterne tjenester.

Hvis årsmøtet er enig i mine anførsler, tør jeg foreslå at møtet vedtar å be styret ta kontakt med sine kolleger i no 45 for å drøfte muligheten av en sammenslåing i løpet av inneværende år.

Med vennlig hilsen
Elling Austad

Se vedlegg i innkallingen.

Styrets innstilling: Styret har behandlet spørsmålet om mulig sammenslåing av nr. 43 og 45 og konkludert med at dette ikke vil være riktig.

Det er korrekt at noen kostnader kan bli rimeligere. Dette vil først og fremst være knyttet til oppmøtekostnader for håndverkere og eventuelle riggkostnader. Tiden det tar å utføre en oppgave vil være lik enten boligsameiet er lite eller stort. Kostnader til styret, forretningsfører, vaktmester og rengjøring er som regel knyttet til antall kvadratmeter bygningsmasse eller antall leiligheter og det kan neppe forventes en halvering av kostnadene. Ut fra dette er det ikke gitt at stordriftsfordeler vil gi store besparelser.

En beslutning om sammenslåing av boligsameier krever iht. eierseksjonsloven 2/3 dels flertall. Prosessen vil være komplisert og kostnader knyttet til en formell prosess vil iht. styreleder i nr. 45 være på ca. kr. 300.000.

Prosessen vil i tillegg til formelle prosesser være krevende fordi de 2 boligsameiene har eksistert som selvstendige sameier i ca. 30 år. Byggene har gjennom årene blitt driftet og vedlikeholdt på forskjellig måte og det har blitt foretatt ulike reparasjoner. Dersom de 2 sameiene skal slås sammen, vil våre seksjonseiere bli deleiere i nr. 45 og omvendt. Ved en slik sammenslåing er det viktig at begge parter vet hva man går til. Det er derfor nødvendig at det blir foretatt en nøyaktig tilstandsvurdering av begge byggene slik at alle blir kjent med standard og kostnader til fremtidig vedlikeholdsbehov. Hvis et av byggene er i bedre stand enn det andre, vil dette ha en høyere verdi, noe det må tas hensyn til i en sammenslåingsprosess. Kostnader til en tilstandsvurdering basert på Norsk Standard vil trolig være betydelige. Det er enklere å foreta en sammenslåing av nyere boligsameier fordi byggene stort sett vil ha noenlunde lik tilstand.

Våre 2 sameier har også ulik økonomi. Vårt boligsameie har en kapital på ca. kr. 1 million, mens nr. 45 trolig har en negativ kapital i form av gjeld. Ved en sammenslåing må det tas hensyn til ulikhetene i økonomi og forventede

vedlikeholdsutgifter. Summen av disse faktorene kan medføre at sameierne i det ene boligsameiet må betale til sameierne i det andre sameiet for at sammenslåingen skal oppleves som rettferdig for alle parter.

I tillegg til ovennevnte vil styret også påpeke at det kan ha en egenverdi å være et lite boligsameie. Det vil være større nærhet mellom seksjonseierne og styremedlemmer fordi man er naboer og treffer hverandre oftere enn om man bor i naboblokken. I vårt boligsameie har det også alltid vært seksjonseiere som har vært villig til å foreta en egeninnsats. Det vil være en risiko for at dette elementet forsvinner dersom man er en liten brikke i et stort sameie. Hos oss er det seksjonseiere som foretar småreparasjoner i hele bygget, noe som sparer sameiet for store kostnader. Motivasjonen til å gjøre denne type arbeid vil neppe være den samme dersom det kjøpes noen til å gjøre samme type jobb i naboblokken.

Det er dessverre for tiden ikke det beste forholdet mellom de 2 boligsameiene, bl.a. på bakgrunn av fartsdumpesaken. En forutsetning for sammenslåing må være at det er full tillitt mellom partene. Før det er aktuelt med sammenslåing, bør begge parter gjennom en lengre periode vise at de klarer å samarbeide om felles anliggender, noe som foreløpig ikke har vært tilfelle.

Ut fra ovennevnte anbefaler styret at vi ikke bruker penger på å innhente en tilstandsvurdering av bygget med sikte på å forhandle frem en løsning for sammenslåing av boligsameiene.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne og består av 4 medlemmer. Ett av styrets medlemmer skal være leder og velges særskilt av det samlede sameiermøtet. Funksjonstiden til styrets leder er 1 år. Funksjonstiden for det øvrige styret, med varamedlem er 2 år. Gjenvalg er tillatt.

8.1 Valg av styreleder

Ole Thomas Berge valgt for 1 år i 2024, på valg i år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Lars Johan Gran valgt for 2 år i 2023, på valg i år.
Jan Gunnar Johansen valgt for 2 år i 2023, på valg i år
Merete Lippert Tobiassen valgt for 2 år i 2024, ikke på valg.

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

Med vennlig hilsen
Sameiet Stabekktunet Bygg VIII
Styret

Sameiet Stabekktunet Bygg VIII

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Ole Thomas Berge, Jernbaneveien 43
Styremedlem, Lars Johan Gran, Jernbaneveien 43
Styremedlem, Jan Gunnar Johansen, Jernbaneveien 43
Styremedlem, Merete Lippert Tobiassen, Jernbaneveien 43

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 28 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Stabekktunet Bygg VIII med org.nr.: 990915393 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA . Polisenummeret er 3798459

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Stabekktunet Bygg VIII bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et overskudd på kr 64.071 mot et budsjettert overskudd på kr. 65.400.

Boligsameiet hadde et overskudd på ca. kr. 380.000 i 2023. Bakgrunnen for det store overskuddet var at vedlikeholdsoppgaver måtte utsettes pga. håndverkermangel. De utsatte vedlikeholdsoppgavene er utført i 2024 og store deler av fjorårets overskudd er benyttet til å finansiere de utsatte arbeidene.

Årsmøtet besluttet i 2024 å etablere brannvarslingssystem i garasjen og sette opp rekkverk ved hovedinngangen til bygget. Begge tiltakene er gjennomført. Det ble vedtatt at tiltakene skulle finansieres ved ekstra innbetaling fra alle seksjonseierne. I og med at resultatet for 2023 er i overensstemmelse med budsjettert overskudd, har styret besluttet at det ikke er nødvendig å kreve inn ekstrabidraget. Tiltakene kostet tilsammen ca. kr. 90.000.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Sameiet har ingen låneopptak og hadde ved årsskifte en egenkapital på kr. 1.032.847 hvorav vedlikeholdsfondet utgjør kr. 450.000. Vedlikeholdsfondet skal benyttes til ekstraordinært vedlikehold som går ut over det som må anses som løpende årlig vedlikehold.

Styrets arbeid

Det ble avholdt 7 styremøter i 2024 samt mye dialog på e-post.

Styrets oppgave er å drifte bygget innenfor forsvarlige økonomiske rammer. Videre har styret som formål å påse at bygget fremstår som attraktivt for alle beboere, gjester og potensielle kjøpere av leiligheter.

For øvrig skal styret:

- Lede sameiet i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Anvise fakturaer til betaling
- Avholde styremøter etter behov og føre protokoll fra møtene
- Behandle klager og andre henvendelser fra eierne

Sameiet har etablert et dokumenterbart HMS-system (Helse, Miljø og Sikkerhet) som sikrer at boligsameiet følger lovpålagte krav innenfor HMS-området. Styret har fulgt opp systemet i 2024.

I 2023 ble det utarbeidet en tilstandsrapport av bygget. Konklusjonen er at sameiet har drevet et jevnt og systematisk vedlikeholdsarbeid. Boligmassen fremstår i bra stand, alderen tatt i betraktning. Det ble ikke funnet noen alvorlige mangler.

De viktigste funnene var:

* Overflatebehandling av noen vinduer/balkongdører, rekkverk og beslag. Deler av dette arbeidet ble utført i 2024.

* Det er stedvis manglende grunnmurlist som medfører manglende feste av grunnmursplasten. Det er derfor risiko for vanninntrengning bak plasten. Arbeidene ble gjennomført i 2024. Utførelsen kostet ca. kr. 100.000.

* Det er anbefalt å etablere vanntett skille i overgangen mellom garasjegulvet i den skrå bakken og betongveggene slik at ikke vann/salter fra biler tærer på betongen. Arbeidene ble utført i 2024.

Ny tilstandsrapport vil bli utarbeidet i 2028.

I tillegg til vedlikeholds-/oppgraderingsarbeidene som er nevnt over er også følgende utført i 2024:

- Det er satt inn ny dør ved hovedinngangen. Ved montering viste det seg å være vanskelig å sette inn døren slik at den stod i vater. Det var også utfordringer knyttet til låsen. Ny dør og lås har kostet ca. kr. 70.000.

- Det er etablert brannvarslingssystem i garasjen.

- Det er etablert kameraovervåkning i garasjen pga. 2 uønskede hendelser våren/ sommeren 2024. Vi opplevde et tilfelle med hærverk og et tilfelle med innbrudd i boder.

- Det er etablert rekkverk ved inngangspartiet.

- Det har vært vanninntrengning i en leilighet i 5. etasje. Ved kraftig regnvær blåste vann inn i leiligheten på undersiden av vinduene på terrassen. Kostnadene til utbedring er dekket av boligsameiets forsikring.

- Råttent treverk er skiftet i 5. etasje.

- Det er laget ordentlig drenering ved inngangen til søppelskuret for å hindre at det bygger seg opp mye vann på gulvet ved snøsmelting. I tillegg er det lagt strøm frem til skuret og vi har nå fått godt lys i boden. Vi har også lagt varmekabel i dreneringen. Totalkostnaden er ca. kr. 50.000.

- Vi har i mange år hatt problemer med et nedløpsrør hvor malingen har flasset av. Røret har nå blitt malt på en profesjonell måte og vi håper at den nye malingen sitter godt.

Det var i 2024 budsjettert med et styrehonorar på kr. 100.000, noe som er i samsvar med honorarnivået i tilsvarende boligsameier som ABBL er forretningsfører for på Stabekk. Av beløpet ble kr. 50.000 utbetalt til styreleder. Arbeidet er betydelig og nivået på kr. 50.000 er nødvendig for å sikre rekrutering til vervet. De resterende kr. 50.000 har blitt fordelt til 2 av styrets medlemmer som har utført en rekke mindre vedlikeholdsoppgaver for sameiet som f. eks. mindre reparasjoner, gartnerarbeid, montering av kameraovervåkingssystem, malerarbeid etc. Det ville ha medgått betydelig tid og kostnader til å engasjere andre til å utføre disse oppgavene. Det er redegjort nærmere for oppgavene som styremedlemmene har utført under under avsnittet "Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024".

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Følgende arbeider er utført av styremedlemmene i 2024:

Klipping av gress og kantklipping ved kantstein og rundt busker etc. (flere ganger)

Beskjæring av busker mot nabohuset, også på deres eiendom.

Renset alle vegger for klatreplanter.

Beskjæring av busker og trær. Fjerning av uønskede vekster.

Renset ca 30 cm ut fra muren rundt hele bygget

Ryddet søppelhuset

Smøring og justering av alle dører i oppgangene

Innkjøp av hageredskap

Fjerning av ugress på platting (flere ganger)

Tatt bilder av Sprekkdannelse i murkledning med mål alle etasjer. Sammenlignet med tidligere år. Ingen utvikling funnet. Lagret for å se utvikling hvert år.

Produksjon av flere ringeklokkeskilt

Innhenting av tilbud på diverse jobber for sameiet

Assistere ved befaringer av tilbydere og oppfølging av arbeider som eksterne utfører

Innkjøp av utsyr og tetting ved gjestegarasje kanter mellom asfalt og mur for å hindre saltvann fra biler å trekke inn i byggkonstruksjon.

Innkjøp og oppsett av nøkkelsafe ved heis for å sikre adgang til heis-rom i nødsfall.

HMS gjennomgang av bygget etter HMS plan utarbeidet av ABBL

Bestilt skifte av hovedinngangsdør og oppfølging av snekker og låsesmed.

Fjerning av snø på balustrader.

Strøing og fjerning av is søppelhus.

Skifte av diverse lyspærer.

Justering av dør til heis-gang garasje.

Bestilt og montert nye ramper ved dør til heis-gang garasje.

Montert reserve-strømforsyning for døråpner dør til heis-gang garasje og hovedinngang.

Rettet feil i begge tavlerom samt assister elektriker ved feilsøking av varmekabler.

Assistert ved skifte av hovedinngangsdør.

Ryddet og kjørt søppel fra vaktmesterbur.

Oppfølging av låsesmed for hoveddør og dør til teknisk rom heis.

Skum-tetting av sprekker ved bakre inngangsdør

Graving og nedlegging av trekkrør for strøm til søppelhus.

Rensing av tak og vegger utenfor dør ved hoved-trapp 5 etasje.

Innkjøp av maling / lakk etc. Pusset og lakkert nedløpsrør fra takrenner med spesial grunning og hvit lakk. Malt front på terrasser 1 etasje.

Innkjøp av lakk, pussing og lakkering av nytt gelender ved vei opp til hovedinngang.

Samtaler med 45 om Overvåkning, sjekk av kamera typer, koordinert elektriker, innkjøp kamera system, montering av kamera-fester, 3 kamera, produsert varsel plakater. Test av oppsett, ladet batteri for hvert kamera hver 4. uke.

Sjekket vask av svalganger, kontaktet byrå, printet og satt opp ny info

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Diverse mindre malerarbeider

Montere enkel belysning ved rekkverk langs vei opp til hovedinngangsdør

Gjennomspyling av avløpsrør

Renske tak og takrenner for mose og andre vekster

Kommende 5-års periode

Styret i Sameiet Stabekktunet Bygg VIII

Årsmeldingen er godkjent av styret.

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til årsmøtet i Sameiet Stabekktunet Bygg VIII

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: K8ABE-WP5B2-GVA8Y-JK84Y-8QA58-LJCAC

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K8ABE-WP5B2-GVA8Y-JK84Y-8QA58-LJCAC

PENNEO

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

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

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-03-11 10:33:10 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: K8ABE-WP5B2-GVA8Y-JK84Y-8QA58-LJCAC

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

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

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

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

Resultatregnskap Sameiet Stabekktunet Bygg VIII, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 513 949	1 412 844	1 511 000	1 566 120
Annen driftsinntekt	2	55 701	0	0	19 900
Sum inntekter		1 569 650	1 412 844	1 511 000	1 586 020
Kostnader					
Lønnskostnad	3	114 099	39 935	114 100	118 500
Kostnad lokaler	4	501 605	458 116	545 000	565 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	14 389	2 736	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	475 234	160 772	365 000	260 000
Annen driftskostnad	7	437 957	384 518	432 500	406 100
Sum kostnader		1 543 283	1 046 077	1 456 600	1 349 600
Resultat før finansielle poster		26 366	366 767	54 400	236 420
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	37 705	12 577	11 000	10 000
Sum finansielle poster		37 705	12 577	11 000	10 000
Årsresultat		64 071	379 344	65 400	246 420

Balanse Sameiet Stabekktunet Bygg VIII, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		0	36 310
Andre fordringer	9	54 433	152 551
Sum fordringer		54 433	188 861
Bankinnskudd, kasse o.l	10	1 181 626	830 727
Sum omløpsmidler		1 236 059	1 019 589
Sum eiendeler		1 236 359	1 019 889

Balanse Sameiet Stabekktunet Bygg VIII, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 032 847	968 775
Sum egenkapital		1 032 847	968 775
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		128 706	14 340
Forskudd innbetalinger		15 442	17 388
Annen kortsiktig gjeld	12	59 364	19 385
Sum kortsiktig gjeld		203 512	51 113
Sum gjeld		203 512	51 113
Sum egenkapital og gjeld		1 236 359	1 019 889

Sameiet Stabekktunet Bygg VIII

Sted:_____, dato:_____

Ole Thomas Berge Styreleder	Jan Gunnar Johansen Styremedlem	Merete Lippert Tobiassen Styremedlem

Lars Johan Gran
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 298 349	1 236 612	1 295 400	1 330 920
Tv/internett	215 600	176 232	215 600	235 200
Sum	**1 513 949**	**1 412 844**	**1 511 000**	**1 566 120**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Gebyr ladeboks	0	0	0	9 900
Diverse inntekter	1 573	0	0	0
Strøm el-bil	54 127	0	0	10 000
Sum	**55 701**	**0**	**0**	**19 900**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	99 999	35 000	100 000	103 500
Arbeidsgiveravgift	14 100	4 935	14 100	15 000
Sum	**114 099**	**39 935**	**114 100**	**118 500**

Sameiet har ingen ansatte.

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	887	0	0	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	199 946	186 610	240 000	240 000
Vaktmestertjenester	95 637	41 538	60 000	60 000
Lys, varme, energi	94 916	108 594	90 000	100 000
Renhold	62 850	102 768	115 000	115 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	45 205	18 607	40 000	50 000
Sommer- og vinterkostnader	2 164	0	0	0
Sum	**501 605**	**458 116**	**545 000**	**565 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	2 900	2 736	0	0
Driftsmateriale	1 101	0	0	0
Datautstyr (hardware)	7 138	0	0	0
Rekvisita	3 250	0	0	0
Sum	**14 389**	**2 736**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	336 188	141 317	215 000	160 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	62 808	0	0	50 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	66 239	19 455	100 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	50 000	0
Forsikringsskadesaker	10 000	0	0	0
Sum	**475 234**	**160 772**	**365 000**	**260 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	101 601	82 871	68 000	90 000
Honorar konsulenttjenester	3 750	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	4 000	4 000
Porto og andre forsendelseskostnader	2 245	1 816	2 000	2 000
Elektroniske fellesavtaler	205 594	190 025	212 000	233 600
Kontingent, ikke fradragsberettiget	2 800	2 800	3 000	3 000
Gave, ikke fradragsberettiget	879	1 178	3 000	3 000
Kontingent boligbyggelaget	500	200	500	500
Forsikringspremie	115 632	101 106	130 000	60 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	1 986	348	4 000	4 000
Bank og kortgebyrer	2 400	2 399	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	570	1 775	3 000	3 000
Sum	**437 957**	**384 518**	**432 500**	**406 100**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	1 776	7	0	0
Renter plasseringskonto	25 046	2 405	3 000	10 000
Finansinntekt	10 883	10 165	8 000	0
Sum	**37 705**	**12 577**	**11 000**	**10 000**

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Periodisering kostnader	54 433	152 551
Sum	**54 433**	**152 551**

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	509 366	213 973
Sparekonto Boligbanken	627 046	602 405
Skattetrekkskonto	45 214	14 350
Sum	**1 181 626**	**830 727**

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	450 000	250 000
Tilført Vedlikeholdsfond	0	200 000
Sum vedlikeholdsfond	450 000	450 000
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	518 775	339 431
Fra årets resultat	64 071	179 344
Sum annen egenkapital	582 847	518 775
Sum egenkapital	1 032 847	968 775

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Gjeld mellomregning	0	50
Skattetrekk	45 214	14 350
Skyldig arbeidsgiveravgift	14 100	4 935
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Sum	**59 364**	**19 385**

Note 13 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	968 475	589 431
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	64 071	379 344
Oppskriving av andel ABBL	0	-300
Årets endring disponible midler	64 071	379 044
Disponible midler UB	1 032 547	968 475

Outlook

VS: nøkkelbrytere

Fra Styre for Sameiet Stabekk-tunet Bygg VIII <stabekktunet8@gmail.com>
Dato on. 05.03.2025 18:40
Til Ole Kvigne <Ole.Kvigne@abbl.no>

Fra: Elling Austad
Sendt: tir. 18 februar 2025 17:21
Til: 'Styre for Sameiet Stabekk-tunet Bygg VIII'
Emne: VS: nøkkelbrytere

Til orientering

Med vennlig hilsen

Elling I. Austad
ra: Bjørnar Pettersen <bjornar@assistentpartner.no>
Sendt: tirsdag 18. februar 2025 17:02
Til: e-aust@online.no
Emne: Re: nøkkelbrytere

Inkludert montering, men ekskl.mva.

Mvh
Assistent Partner AS
Bjørnar Pettersen

18. feb. 2025 kl. 14:48 skrev e-aust@online.no:
Hei,
Takk for svar.
Er den oppgitte pris inkl. montering, og mva ?
Med vennlig hilsen
Elling I. Austad
Fra: Bjørnar Pettersen <bjornar@assistentpartner.no>
Sendt: torsdag 13. februar 2025 13:57
Til: e-aust@online.no
Emne: Re: Tilbud brikkelesere til 2 dører
Hei. Beklager sent svar.
Gikk på en influensa smell på mandag og har ligget å sovet nå i 2,5 døgn.
Prisen på to nøkkelbrytere med Systemsylinder vil ligge på ca 5500.- pr stk. da kan dere som sagt bruke eksiterende nøkler til disse nøkkel bryterne.
Mvh
Assistent Partner AS
Bjørnar Pettersen

12. feb. 2025 kl. 10:08 skrev e-aust@online.no:
Hei,
Takk for ditt tilbud med god informasjon.

Det er vel mulig at årsmøtet vil synes prisen ligger i overkant av hva de kan tenke seg, derfor hadde det vært fint om du kunne opplyse hva to nøkkelbrytere vil komme på,
Jeg hadde kontakt med dere om samme sak i 2019-da fikk jeg oppgitt kostnadene til kr.10.000.- +mva for begge brytere ferdig monter.
Jeg må levere mitt forslag til styret denne uken, så jeg hører gjerne fra deg s snart du kan.
Med vennlig hilsen
Elling I. Austad
Siv.øk. NHH
Jernbaneveien 43
N-1369 Stabekk
+47 979 88 197
Fra: Bjørnar Pettersen <bjornar@assistentpartner.no>
Sendt: tirsdag 11. februar 2025 15:21
Til: e-aust@online.no
Emne: Tilbud brikkelesere til 2 dører
Vedlagt tilbud på 2 stk brikkelesere for å kunne åpne 2 stk dører.
Fordelen med å bruke brikkeleser fremfor nøkkelbryter, er at en brikkeleser er mye sikrere mot innbrudd. En nøkkelbryter kan man enkelt åpne døren ved å kortslutte ledningene inne i boksen når man slår boksen av veggen. Med brikkeleser så sitter selve åpnings funksjonen inne i låst sone og døren er ikke mulig å åpne utenfra selv om man måtte kortslutte alle ledningene.
Pris for 2 stk brikkelesere og 60 brikker – kr. 25 334.- eks. mva.
Prisen er Inkludert programmering og montering Dette er et lisensfritt system og har ingen årlige kostnader. VI gir 10 års garanti på brikkeleserne og evighetsgaranti på brikkene.
Vi har gått ut fra 28 leiligheter og 2 brikker til hver leilighet + 4 ekstra for vaktmester og håndverkere.
Vi kan også levere vanlige nøkkelbrytere som betjenes med eksisterende nøkler, en løsning som blir en del billigere, mne som altså har en lavere terskel ved innbrudd.
Bjørnar Pettersen | **Assistent Partner AS** | CEO / Daglig leder
Mobil: +47 48 10 99 00 | **Email:** bjornar@assistentpartner.no
Site: www.assistentpartner.no | **Adress:**
Assistent Partner AS; Nøsteveien 76 3402 Lier Org.nr. 976 862 457
<image001.png>

Outlook

VS: Kommunikasjon styret-sameier.

Fra Styre for Sameiet Stabekk-tunet Bygg VIII <stabekktunet8@gmail.com>
Dato on. 05.03.2025 18:38
Til Ole Kvigne <Ole.Kvigne@abbl.no>

Fra: Elling Austad
Sendt: tor. 27 februar 2025 09:29
Til: 'Styre for Sameiet Stabekk-tunet Bygg VIII'
Emne: VS: Kommunikasjon styret-sameier.

Hei,
Jeg viser til min henvendelse, som jeg ikke har mottatt svar på. Jevnlig informasjon fra styret til den enkelte sameier burde være en naturlig del av styrearbeidet.
Kan styret bekrefte at det vil iverksette slik info som beskrevet av smartorg ?
?
Med vennlig hilsen

Elling I. Austad

Fra: e-aust@online.no <e-aust@online.no>
Sendt: mandag 25. september 2023 10:24
Til: 'Ole Thomas Berge' <ole.thomas.berge@oslohavn.no>
Emne: VS: Kommunikasjon styret-sameier.

Med vennlig hilsen

Elling I. Austad
Siv.øk. NHH

Jernbaneveien 43
N-1369 Stabekk

+47 979 88 197

Fra: e-aust@online.no <e-aust@online.no>
Sendt: søndag 24. september 2023 15:44
Til: 'ole thomas' <berge@oslohavn.no>; lars.gran@gmail.com; jan.gunnar.johansen@vy.no; kongerud@online.no
Emne: Kommunikasjon styret-sameier.

Hei,
Jeg har tatt opp dette spørsmål tidligere, nå er vel de aller fleste seksjoner digitalisert ,slik at det kanskje nu kan passe med en modernisering.

Kontakt@smartorg.no sier:

«Et godt tips er å sørge for at man har en god protokoll fra styremøtene slik at seksjonseierne vet hva som blir diskutert og bestemt. Det kan være veldig nyttig senere hvis noen nyinnflyttede for eksempel lurer på hva som skjedde tidligere.
Her er noen tips hva du bør ha med i protokoll fra et styremøte:
Tid og sted for møtet
Hvem som var tilstede
Hvem som var styreleder
Hvilke saker som ble behandlet
Hvilke vedtak som ble truffet
Hvem som eventuelt stemte mot vedtaket. «

Videre er en kontaktside for sameiet et viktig verktøy for et godt «samvirke «.
PS. Kunne vært greit med en oppdatert beboerliste, gjerne med telf.nr., ev. e-mailadr.

Mvh Elling

Outlook

VS: Hovedinngang Trapp-trinnfri oopvarmet adkomst

Fra Styre for Sameiet Stabekk-tunet Bygg VIII <stabekktunet8@gmail.com>
Dato on. 05.03.2025 18:37
Til Ole Kvigne <Ole.Kvigne@abbl.no>

Fra: Elling Austad
Sendt: lør. 18 januar 2025 13:50
Til:
Emne: SV: Hovedinngang Trapp-trinnfri oopvarmet adkomst

Hei,
Jeg viser til mine tre henvendelser, og vil gjerne ha et svar fra styret, med en orientering om mitt forslag til oppgradering av adkomsten vil bli behandlet i styret, og med hvilket resultat.
Vi skal ha årsmøte om ikke så lenge, og om nødvendig vil jeg komme med et forslag om «rehabilitering» av trappesystemet.
Vi kan virkelig ikke være bekjent av å ha en gul glattlapp permanent stående på ytterdøren vinterstid!
Med vennlig hilsen

Elling I. Austad

Fra: e-aust@online.no <e-aust@online.no>
Sendt: fredag 17. januar 2025 18:40
Til: stabekktunet8@gmail.com
Emne: SV: Hovedinngang Trapp-trinnfri oopvarmet adkomst

Hei,
Jeg har nettopp benyttet den trinnfrie adkomstvei, og den var til dels iset, og glatt. Er ikke strømmen slått på?
Trapperepoet var også i kveld virkelig farlig glatt.
Dette til orientering, og jeg regner med at forholdene blir ordnet pronto!
Med vennlig hilsen

Elling I. Austad

Fra: e-aust@online.no <e-aust@online.no>
Sendt: tirsdag 14. januar 2025 15:27
Til: stabekktunet8@gmail.com
Emne: VS: Hovedinngang Trapp

Hei,
Jeg viser til min henvendelse av 14.jan i fjor! Ikke besvart av styret.
I dag er det igjen en gul lapp på ytterdøren GLATT.
Jeg prøvegikk trappen, og må bare konstatere at det er helt uforsvarlig å la noen bruke trappen, så speilglatt som den er.

Jeg må derfor gjenta meg selv. Vi trenger ikke denne trappen, som bare er en unødvendig kostnad og ikke brukbar, men direkte farlig.

Kast ikke bort flere penger på denne trappen-jeg minner om at den ble restaurert for seks år siden, og da ble det brukt over 200.000 på en trapp som var helt unødvendig, da vi allerede hadde en pålagt trinnfri adkomst. Spar strømmen her, og forsøk en varmematte foran inngangsdøren-da får vi en tørr og sikker adkomst helt opp.
Med vennlig hilsen

Elling I. Austad

Fra: e-aust@online.no <e-aust@online.no>
Sendt: søndag 14. januar 2024 12:40
Til: stabekktunet8@gmail.com
Emne: Hovedinngang

Hei,
I dag igjen er der en gul lapp på ytterdøren-Glatt!

For å unngå unødige kostnader til oppvarming trapp/adkomstvei kan man gjøre følgende:

1. 1. kutte ut oppvarming trapp med platting.
   2. legge en el. Varmematte fra inngangsdør til oppvarmet felt adkomstvei-nærmere opplysninger se EL-Proffen.
   3. Innsparing strømutgifter vil være med å dekke kostnader til et enkelt rekkverk.
   4. Slik kan vi få en fullverdig adkomst som er sikker hele året. Trappen er jo egentlig unødvendig og vedlikeholdskrevende-bare gå tilbake på tidligere årsregnskaper!

Med vennlig hilsen

Elling I. Austad

Outlook

VS: Forslag til årsmøtet 2025 - sammenslåing av sameier

Fra Styre for Sameiet Stabekk-tunet Bygg VIII <stabekktunet8@gmail.com>
Dato on. 05.03.2025 18:35
Til Ole Kvigne <Ole.Kvigne@abbl.no>

Fra: Elling Austad
Sendt: fre. 28 februar 2025 15:39
Til: 'Styre for Sameiet Stabekk-tunet Bygg VIII'
Emne: Forslag til årsmøtet 2025

Hei,
Følgende bes fremlagt på årsmøtet 24.n.m.

Sammenslåing av sameiet Jernbaneveien 43 og sameiet Jernbaneveien 45.

Dette spørsmål har nok vært løselig berørt noen ganger, helt siden de to bygg ble oppført i 1996.
Naturlig nok, da de henger sammen over en felles garasje, felles uteområder, og med adkomstveier som brukes av begge sameier.
Hver for seg er sameiene små, med hhv 28 og 38 seksjoner.
Det burde derfor være gode muligheter for besparelser ved en sammenslåing. Styrekostnad vil eksempelvis kunne halveres, forretningsførsel med regnskap og revisjon likeledes.
Innkjøp av vaktmestertjenester vil bli rimeligere-heiseservice også, samt diverse kjøp av tjenester til drift og vedlikehold. Skillet mellom de to seksjonsgrupper vil bli borte, slik at vi kan bruke uteområdene til rekreasjon sammen, og ikke minst delta i felles dugnadsarbeide, her er det nok å ta fatt på.
Advokat.no sier det slik: Hvorfor slå sammen sameier? Utbygging av større boligprosjekter gjennomføres gjerne over tid, med to eller flere runder med salg og bygging. For at utbygger skal ha den nødvendige kontroll, organiseres ofte de ulike boligblokkene i ulike eierseksjonssameier. Hver av disse vil trenge sitt eget styre, sin egen økonomi med tilhørende regnskapsfører, og vil over tid kunne ende opp med avvikende vedtekter. Dette vil være både dyrt og tidkrevende, og det vil derfor i mange tilfeller være gunstig å slå sammen sameiene. Ofte deler flere sameier på veier, uteareal og parkeringsplasser. Når flere sameier med ulike styrer og vedtekter skal samarbeide om driften av slike områder, kan driften bli komplisert. Å slå sammen sameier vil derfor kunne medføre bedre organiserte enheter og enklere drift.
Med større sameier vil man også kunne få stordriftsfordeler som lavere drifts-og vedlikeholdskostnader, samt bedre pris på innkjøp av eksterne tjenester.
Hvis årsmøtet er enig i mine anførsler, tør jeg foreslå at møtet vedtar å be styret ta kontakt med sine kolleger i no 45 for å drøfte muligheten av en sammenslåing i løpet av inneværende år.

Med vennlig hilsen
Elling Austad

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Stabekktunet Bygg VIII mandag 24.03.2025 kl. 18:00 - Stabekk og Jar Seniorsenter - Ringsveien 2, 1368 Stabekk.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ole Thomas Berge

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Ole Kvigne fra ABBL

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 13 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 11 fullmakt(er), totalt 24 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Ole Kvigne

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Arve-Halvor Kongerud

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Regnskapet viser et overskudd på kr 64 071,- mot et budsjettert overskudd på kr. 65 400,-

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 103.500,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Orientering om forholdet mellom 37, 39, 43 og 45

Jernbaneveien 37, 39, 43 og 45 er boligblokkene som ligger rundt vårt tun.

Byggene står på egne gårds- og bruksnummer, mens områdene rundt hvert bygg inkludert parkeringsplassene foran garasjeinngangen eies i fellesskap av de 4 blokkene. Gangveien på nedsiden av vår blokk eies av kommunen. Dette er en kommunal vei som blir driftet og vedlikeholdt av Bærum kommune.

Jernbaneveien 39 eies av Bærum kommune som leier ut leilighetene i bygget. De 3 andre blokkene er boligsameier.

Fra byggene var nye i 1996 har drift og vedlikehold av fellesarealene vært praktisert slik at hvert bygg har ansvar for området rundt sitt hus. I 2006 ble dette formalisert ved en avtale mellom nr. 37, 43 og 45. Ordningen innebærer at vi har ansvar for vedlikehold av arealene på vår side av den kommunale veien inklusiv skråningen bak vårt bygg. Nr. 37 og 45 har ansvaret på den andre siden av veien. Når det gjelder området rundt garasjeinngangen deles kostnadene på de 3 sameiene.

Vi har rett til å kjøre gjennom nr. 45 for å komme til vår del av garasjen. I tillegg går våre vann- og avløpsledninger gjennom nr. 45. Vi disponerer også noen garasjeplasser under nr. 45 fordi det ikke var tilstrekkelig antall plasser hos oss i forhold til antall plasser utbyggeren solgte til våre seksjonseiere. Systemet med gjennomkjøring, vannledninger og garasjeplasser har vært slik det er i dag siden byggene var nye. Rettighetene er tinglyste.

Kostnadene til garasjeporten blir fordelt mellom nr. 43 og 45. Tidligere ble også kostnader til vårrengjøring av garasjegulvet fordelt, men pga. vaktmesterbytter har nå hvert sameie ansvar for sin del av garasjen.

Når det gjelder vannledning, har nr. 43 og 45 felles inntak. Det er en vannmåler ved nr. 45 som måler alt vanninntak og en for nr. 43 som måler vårt forbruk. Begge målerne er registrert hos Bærum kommune og tilfredsstiller gjeldende krav. For ca. 1 år siden reagerte nr. 45 på sitt vannforbruk som var svært høyt i forhold til vårt forbruk. Ved nærmere undersøkelser har det vist seg at det har vært noe galt med måleren til nr. 45. Bærum kommune har vært enig i feilen og gitt nr. 45 kompensasjon for for mye innbetalt vannavgift. Pga. feilen har det vært nødvendig å skifte vannmåleren samt reduksjonsventil, ekspansjonstank og tilbakeslagsventil. I og med at vanninntaket er felles, har vi dekket vår andel av kostnadene til reduksjonsventil, ekspansjonstank og tilbakeslagsventil, kr. 36.000, mens vi ikke har dekket kostnadene til ny vannmåler. Dette fordi det er en vannmåler i hvert bygg og vi tar ansvaret for vår vannmåler. Vår vannmåler har over tid vist et konstant årlig forbruk. Nr. 45 mente vi skulle være med på å dekke deres vannmåler, mens de ikke ville ta noe ansvar for vår vannmåler.

Sommeren/høsten 2024 var det hærverk og innbrudd i vår del av garasjen. Nr. 45 opplevde noe tilsvarende. Begge sameiene var enige om å etablere kameraovervåkning i garasjen og det var enighet om et felles system. Vi ønsket noe raskere fremdrift enn nr. 45 og kjøpte utstyret de anbefalte. Da nr. 45 skulle anskaffe utstyr, valgte de et annet system, noe som medfører at overvåkningssystemene i nr. 43 og 45 ikke kan «snakke med hverandre». Dialogen med å etablere kameraovervåkning fungerte godt, men vi er overrasket over at vi ikke endte opp med samme system.

I samme periode som det ble satt opp kameraer og det var en god dialog mellom nr. 43 og 45, monterte nr. 45 uten forvarsel 2 fartsdumper i garasjen. Disse oppleves som ubehagelige og det har vært stor kritikk blant våre seksjonseiere. Klagene har vært formidlet videre til nr. 45 med krav om fjerning, men dette har blitt ignorert. Det hevdes at fartsdumpene er nødvendige for å redusere uønsket høy fart i garasjen. Det har ikke vært ønske om å diskutere alternative fartsreduserende tiltak. Etter purring mottok vi svar på vår siste klage. Svaret inneholdt et avtaleforslag som regulerte vår bruk av garasjen under nr. 45. Det er invitasjon til dialog. Avtaleutkastet og oversendelsesnotatet har imidlertid en form som er lite inviterende og hvor det fremsettes krav som etter styrets oppfatning oppleves som urimelige. Det kreves bl.a. at vi må legge om vårt vanninntak, noe som vil være svært kostbart. Videre kreves det at gjesteparkeringplassene i garasjen opphører og at vi flytter plasser vi disponerer under nr. 45 til gjesteparkeringsplassene. I tillegg kreves det at vi årlig skal betale et fast beløp for å dekke utgifter som vi spleiser på uten at vi får vite de reelle kostnadene. Dersom vi ønsker å betale i forhold til faktiske utgifter, skal vi faktureres et påslag på 20 %. Vi får heller ikke være med på innhenting og evaluering av tilbud. Det er også krav om at vi skal bidra til å dekke kostnadene til kameraovervåkning i nr. 45, mens de ikke skal ta del i våre kostnader. Dette til tross for at uvedkommende kan ta seg inn i garasjen både fra vår side og nr. 45 sin side. Kostnader til felles brannport skal vi bære alene, mens vi skal dele på garasjeporten.

«Invitasjonen» fra nr. 45 er styrebehandlet og det er konkludert med at vi ikke ønsker å avholde noe møte. Dette fordi vi har etablerte rettigheter til alle forhold som nr. 45 ønsker å endre. Det er ingen grunn til at vi skal frasi oss de rettighetene som vi har. Et møte vil derfor lett få en anstrengt tone, noe ingen av partene er tjent med.

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Saker fra beboere

6.1 Pipevifte

Forslagstiller: Torill og Jørgen Ouren

Vi lurer på om det er praktisk mulig å få en vifte på pipeløpet slik at trekken blir bedre.

Styret innstilling:
Det er reist spørsmål til årsmøtet om montering av vifter i pipene våre for å sikre bedre trekk.

Hos oss er det leilighetene i de 3 øverste etasjene som har peis. Det er ingen som har satt opp vifte i piper hos oss, men det kan se ut som noen i nr. 45 har gjort det. En vifte burde gi bedre trekk, men det er relativt kostnad. Etter det styret har for stått vil en vifte pr. pipe koste ca. kr. 16.000. I tillegg til viften må det legges opp strøm med av/på bryter. Vi har minst 4 piper. Styret mener denne kostnaden blir for høy forsameiet.

Årsaken til dårlig trekk er nok først og fremst luftesystemet vi har i leilighetene som trekkerluft ut i baderom og kjøkken.

En måte å bedre trekk på er å slå av viften (ta ut kontakten til motoren som sitter overkomfyren) når en skal tenne opp i peisen. Det er også viktig at spjeldet i pipen er fult åpent og at tilluft spjeld som gir luft fra loft ned til siden av peisen er åpen. Videre er lurt å åpnedøren til terrassen for å sikre god tilluft inntil pipen blir varm.

Vedtak:
Årsmøtet godkjenner ikke installasjon av pipevifte. Styrets innstilling tas til orientering.

6.2 Nøkkelbrytere

Forslagstiller: Elling I. Austad

Dette gjelder for:

- Hoved ytterdør
- Dør inne i garasje inn til heisen.

Styrets innstilling:
Saken gjelder om det skal settes opp nøkkelbryter på utsiden av hovedinngangsdøren og på garasjesiden av inngangen til heisen. Døren vil åpnes automatisk ved å vri om nøkkelen i den nye låsen. Det koster i underkant av kr. 7.000 inkl. mva. å sette opp hver lås. Det er uklart om beløpet inkluderer låssylinder og montering av låssylinderen. Styret har vært i kontakt med Assistentpartner som har gitt tilbudet, men ikke mottatt svar om låssylinderen er inkludert i prisen. Vårt elektriske døråpnersystem er montert og eid av NAV ved Assistentpartner. Dette fordi en av våre beboere er avhengig av systemet. Låssystemet blir demontert når beboeren flytter. Trolig blir da også nøkkelbryterne som foreslås satt opp demontert uten at vi får refundert kostnaden, eventuelt vil de være ubrukelige. Styret er tidligere blitt orientert om at det skal være mulig å åpne døren med fjernkontroll som kan kjøpes hos Assistentpartner, men vi er ikke kjent med om noen har forsøkt dette. Styret ber årsmøtet ta stilling til om det er ønskelig å sette opp 2 nye nøkkelbrytere.

Vedtak:
Årsmøte godkjente å sette opp 2 nye nøkkelbrytere. Styrets innstilling tas til orientering.

6.3 Kommunikasjon styret-sameier

Forslagstiller: Elling I. Austad

Hei,

Jeg har tatt opp dette spørsmål tidligere, nå er vel de aller fleste seksjoner digitalisert ,slik at det kanskje nu kan passe med en modernisering. Kontakt@smartorg.no sier:

«Et godt tips er å sørge for at man har en god protokoll fra styremøtene slik at seksjonseierne vet hva som blir diskutert og bestemt. Det kan være veldig nyttig senere hvis noen nyinnflyttede for eksempel lurer på hva som skjedde tidligere.

Her er noen tips hva du bør ha med i protokoll fra et styremøte:
Tid og sted for møtet
Hvem som var tilstede
Hvem som var styreleder
Hvilke saker som ble behandlet
Hvilke vedtak som ble truffet
Hvem som eventuelt stemte mot vedtaket. «

Videre er en kontaktside for sameiet et viktig verktøy for et godt «samvirke «.
PS. Kunne vært greit med en oppdatert beboerliste, gjerne med telf.nr., ev. e-mailadr.

Mvh Elling

Styrets innstilling:
En seksjonseier har uttrykt misnøye med informasjonen fra styret. Dersom dette er en generell oppfatning blant seksjonseierne, er dette beklagelig.

Det blir i dag gitt fyldig informasjon til seksjonseierne om status i boligsameiet i forbindelse med årsmøtet. I tillegg blir det sendt ut e-post og av og til SMS ved viktige hendelser somstyret mener beboerne bør være kjent med. Informasjonen er på samme nivå som i mangeandre boligsameier. Hvis et flertall på årsmøtet ønsker mer informasjon enn det som gis idag, imøteser styret en tilbakemelding på årsmøtet slik at vi i fellesskap kan bli enige om tiltak som dekker seksjonseiernes ønsker og behov.

Det føres referater fra hvert styremøte, men det er ikke vanlig at disse blir distribuert til alle seksjonseiere. Dette fordi referatene kan inneholde sensitiv informasjon og at de er ment for intern bruk. Hvis referatene skal deles ut til alle, må de skrives på annen måte og de mister da noe av sin nytteverdi.

Når det gjelder å dele ut liste med navn, telefonnummer og e-postadresse over alle seksjonseiere eller beboere, har styret ikke anledning til å gjøre dette iht. personopplysningsloven (GDPR-regelverket)

Vedtak:
Årsmøtet er tilfreds med den informasjonen som blir gitt fra styret i løpet av året og ber om at informasjonsarbeidet fortsetter på samme nivå.

Bruk av oppslagstavlen på portalen til ABBL oppleves av flere som tungvindt og styret ble oppfordret til i stedet å sende ut e-post.

6.4 Hovedinngang Trapp-trinnfri opvarmet adkomst

Forslagstiller: Elling I. Austad

Styrets innstilling:
Det er varmekabler i trappen ved inngangspartiet som er sensorstyrt. Sensoren skrur på varmekablene automatisk når det er minusgrader og nedbør. Ved lite nedbør (som f.eks. rim) og ved 0-føre er det ikke alltid at varmekablene blir satt på. Vi har vært i kontakt med elektriker som sier at det nødvendigvis ikke vil være bedre med ny sensor. Ny sensor er også kostbart.

Flisene i trappen er glatte ved litt nedbør og 0-føre. Styret er i slike situasjoner flinke til å sette på varmekablene manuelt, men i enkelte tilfeller får vi ikke gjort det tidsnok. Av den grunn har vi satt opp skilt på inngangsdøren om at det kan være glatt. Dette er en oppfordring om å være forsiktig.

Styret har vurdert ulike tiltak. Et tiltak er at varmekablene står på gjennom hele vinteren, men da de har et forbruk på 8.500 W blir dette kostbart.

Det er også undersøkt med flislegger om det finnes fliser som ikke blir glatte ved regn eller is, men det eksisterer ikke. Det anbefales en type belegningsstein, men da må vi grave de ned for å slippe kanter. Dette innebærer at eksisterende varmekabler må legges om, noe som til slutt blir ganske dyrt.

Det finnes en del belegg som kan males på. Disse må herde en stund og da må man finneandre måter å gå ut på, eventuelt lage en bro fra sideinngangen og over plattingen mens det herder. Dette belegget må fornyes ca. hvert år da det slites. Det kan også medføre at plattingen blir vanskelig å holde ren.

Det er heller ikke funnet noen matter som er store nok og som er egnet til formålet.

Ett alternativ er å legge om varmekabelen i trappen slik at den kun varmer trapp og så leggeegen kable for plattingen på egen kurs som kan stå på hele vinteren. Dette blir også et kostbart alternativ.

Ut fra dette har styret konkludert med at vi fortsetter nåværende ordning. Selv om ikke alle liker skiltet, er det et varsel om å være oppmerksom og forsiktig. Trappen er som regel ikke glatt og vi i styret gjør så godt vi kan med å sette på varmekablene ved 0-føre. Det er ikke noe alternativ å rive trappen da den gir et visuelt positivt bidrag til inngangspartiet.

Vedtak:
Årsmøtet sluttet seg til styrets innstilling og konklusjon.

Under debatten ble det reist spørsmål om det bør være rekkverk på begge sider av trappen. Årsmøtet ønsket ikke dette.

6.5 Sak til årsmøtet: Fartsdumpene

Forslagstiller: Torill og Jørgen Ouren / Jan-Ernst Nylund

Styrets innstilling:
Vårt boligsameie har tinglyst adkomstrett gjennom nr. 45. Vår rettighet reguleres av lov um særlege råderattar over framand eigedom (servituttloven).

Styret har vært i kontakt med juridisk avdeling i ABBL som har vurdert om det er i strid med loven å sette opp den type fartsdumper som er montert.

Den avgjørende bestemmelsen er lovens § 2 som lyder slik:

Korkje rettshavaren eller eigaren må bruka rådveldet sitt over eigedomen såleis at det urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe for den andre.

I avgjerda om noko er urimeleg skal det leggjast vekt på kva som er føremålet med retten, kva som er i samsvar med tida og tilhøva, og kva som høver til å fremje naturmangfaldet på staden.

Denne bestemmelsen er tolket slik:
«Urimelig eller uturvande» er kvalifiserende momenter. For at den servituttrettslige tålegrense skal være overskredet, er det ikke tilstrekkelig å påvise skade eller ulempe for den annen part. Skaden eller ulempen må i tillegg være urimelig eller uturvande. Alternativet uturvande (unødvendig) peker mot at rådigheten kan være lovstridig dersom skaden eller ulempen med enkle midler kunne vært unngått. Et eksempel kan være en parkeringsrett på naboeiendommen. Dersom det finnes andre alternativer, kan det utgjøre en unødvendig ulempe at servitutthaveren parkerer slik at han stenger for utsikten til sjøen fra den tjenende eiendom. Forarbeidene formulerer utgangspunktet slik, jf. Rådsegn 5 «Ein grunnsetning for det utnyttingsrådvelde som kvar av partane har, er at dei skal fara sømeleg åt og ikkje stengja eller meinka kvarandre i utrengsmål.» For øvrig har ikke «uturvande»-alternativet så stor selvstendig betydning fordi det som er unødvendig, som regel også vil være urimelig.

Ut fra ovennevnte er den handlingen som nr. 45 har utført ved å sette opp krappe fartsdumper på en strekning som vi har veirett over i grenselandet ulovlig. Nr. 45 er klar over at tiltaket er særdeles upopulært blant mange av våre beboere. De vet også at noen biler støter bort i fartsdumpene og at det er svært ubehagelig å passere dumpene med vond rygg eller operasjonssmerter. Disse hensynene gjør tilsynelatende ikke inntrykk. Selv om momentene taler for at tiltaket er urimelig, må det veies opp mot formålet med dumpene som ifølge nr. 45 er begrunnet med trafikksikkerhet. Trafikksikkerhet er i denne sammenheng et moment som veier tungt. For de aller fleste går det bra å passere dumpene med en fart på 3-5 km/t.

Det kan anføres at nr. 45 kunne montert mindre krappe fartsdumper. Disse kunne trolig gitt den samme trafikksikkerhetsmessige effekten og det er dette momentet som taler for at fartsdumpene er i grenselandet ulovlig.

På bakgrunn av ovenstående er det krevende å kreve fjerning eller endring av fartsdumpene så lenge styret i nr. 45 ikke ønsker å foreta endringer.

Vedtak:
Styrets innstilling ble tatt til orientering. Årsmøtet ønsker at Sameiet Jernbaneveien 45 fjerner eller endrer fartsdumpene og at styret formidler dette til årsmøtet i Sameiet Jernbaneveien 45.

6.6 Forslag til årsmøtet 2025 - sammenslåing av sameier

Forslagstiller: Elling I. Austad

Styrets innstilling:
Styret har behandlet spørsmålet om mulig sammenslåing av nr. 43 og 45 og konkludert med at dette ikke vil være riktig.

Det er korrekt at noen kostnader kan bli rimeligere. Dette vil først og fremst være knyttet til oppmøtekostnader for håndverkere og eventuelle riggkostnader. Tiden det tar å utføre en oppgave vil være lik enten boligsameiet er lite eller stort. Kostnader til styret, forretningsfører, vaktmester og rengjøring er som regel knyttet til antall kvadratmeter bygningsmasse eller antall leiligheter og det kan neppe forventes en halvering av kostnadene. Ut fra dette er det ikke gitt at stordriftsfordeler vil gi store besparelser.

En beslutning om sammenslåing av boligsameier krever iht. eierseksjonsloven 2/3 dels flertall. Prosessen vil være komplisert og kostnader knyttet til en formell prosess vil iht. styreleder i nr. 45 være på ca. kr. 300.000.

Prosessen vil i tillegg til formelle prosesser være krevende fordi de 2 boligsameiene har eksistert som selvstendige sameier i ca. 30 år. Byggene har gjennom årene blitt driftet og vedlikeholdt på forskjellig måte og det har blitt foretatt ulike reparasjoner. Dersom de 2 sameiene skal slås sammen, vil våre seksjonseiere bli deleiere i nr. 45 og omvendt. Ved en slik sammenslåing er det viktig at begge parter vet hva man går til. Det er derfor nødvendig at det blir foretatt en nøyaktig tilstandsvurdering av begge byggene slik at alle blir kjent med standard og kostnader til fremtidig vedlikeholdsbehov. Hvis et av byggene er i bedre stand enn det andre, vil dette ha en høyere verdi, noe det må tas hensyn til i en sammenslåingsprosess. Kostnader til en tilstandsvurdering basert på Norsk Standard vil trolig være betydelige. Det er enklere å foreta en sammenslåing av nyere boligsameier fordi byggene stort sett vil ha noenlunde lik tilstand.

Våre 2 sameier har også ulik økonomi. Vårt boligsameie har en kapital på ca. kr. 1 million, mens nr. 45 trolig har en negativ kapital i form av gjeld. Ved en sammenslåing må det tas hensyn til ulikhetene i økonomi og forventede vedlikeholdsutgifter. Summen av disse faktorene kan medføre at sameierne i det ene boligsameiet må betale til sameierne i det andre sameiet for at sammenslåingen skal oppleves som rettferdig for alle parter.

I tillegg til ovennevnte vil styret også påpeke at det kan ha en egenverdi å være et lite boligsameie. Det vil være større nærhet mellom seksjonseierne og styremedlemmer fordi man er naboer og treffer hverandre oftere enn om man bor i naboblokken. I vårt boligsameie har det også alltid vært seksjonseiere som har vært villig til å foreta en egeninnsats. Det vil være en risiko for at dette elementet forsvinner dersom man er en liten brikke i et stort sameie. Hos oss er det seksjonseiere som foretar småreparasjoner i hele bygget, noe som sparer sameiet for store kostnader. Motivasjonen til å gjøre denne type arbeid vil neppe være den samme dersom det kjøpes noen til å gjøre samme type jobb i naboblokken.

Det er dessverre for tiden ikke det beste forholdet mellom de 2 boligsameiene, bl.a. på bakgrunn av fartsdumpesaken. En forutsetning for sammenslåing må være at det er full tillitt mellom partene. Før det er aktuelt med sammenslåing, bør begge parter gjennom en lengre periode vise at de klarer å samarbeide om felles anliggender, noe som foreløpig ikke har vært tilfelle.

Ut fra ovennevnte anbefaler styret at vi ikke bruker penger på å innhente en tilstandsvurdering av bygget med sikte på å forhandle frem en løsning for sammenslåing av boligsameiene.

Vedtak:
Årsmøtet vedtok at styret ikke skal innlede forhandlinger med Sameiet Jernbaneveien 45.
Årsmøtet sluttet seg til styrets innstilling.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Ole Thomas Berge valgt for 1 år i 2024, på valg i år.

Vedtak:
Ole Thomas Berge gjenvalgt for 1 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Lars Johan Gran valgt for 2 år i 2023, på valg i år.
Jan Gunnar Johansen valgt for 2 år i 2023, på valg i år
Merete Lippert Tobiassen valgt for 2 år i 2024, ikke på valg.

Vedtak:
Lars Johan Gran gjenvalgt for 2 år.
Jan Gunnar Johansen gjenvalgt for 2 år.

Protokoll for Sameiet Stabekktunet Bygg VIII

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ole Thomas Berge (sign.)	25.03.2025
Sekretær	Ole Kvigne (sign.)	01.04.2025
Protokollvitne	Arve-Halvor Kongerud (sign.)	26.03.2025

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

Utskriftsdato: 09.02.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	1093	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Jernbaneveien 43, 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

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/23424/6403470.docx
Delarealer	**Delareal** 1 205 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.09.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8989/1988006.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 205 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** T2-2

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

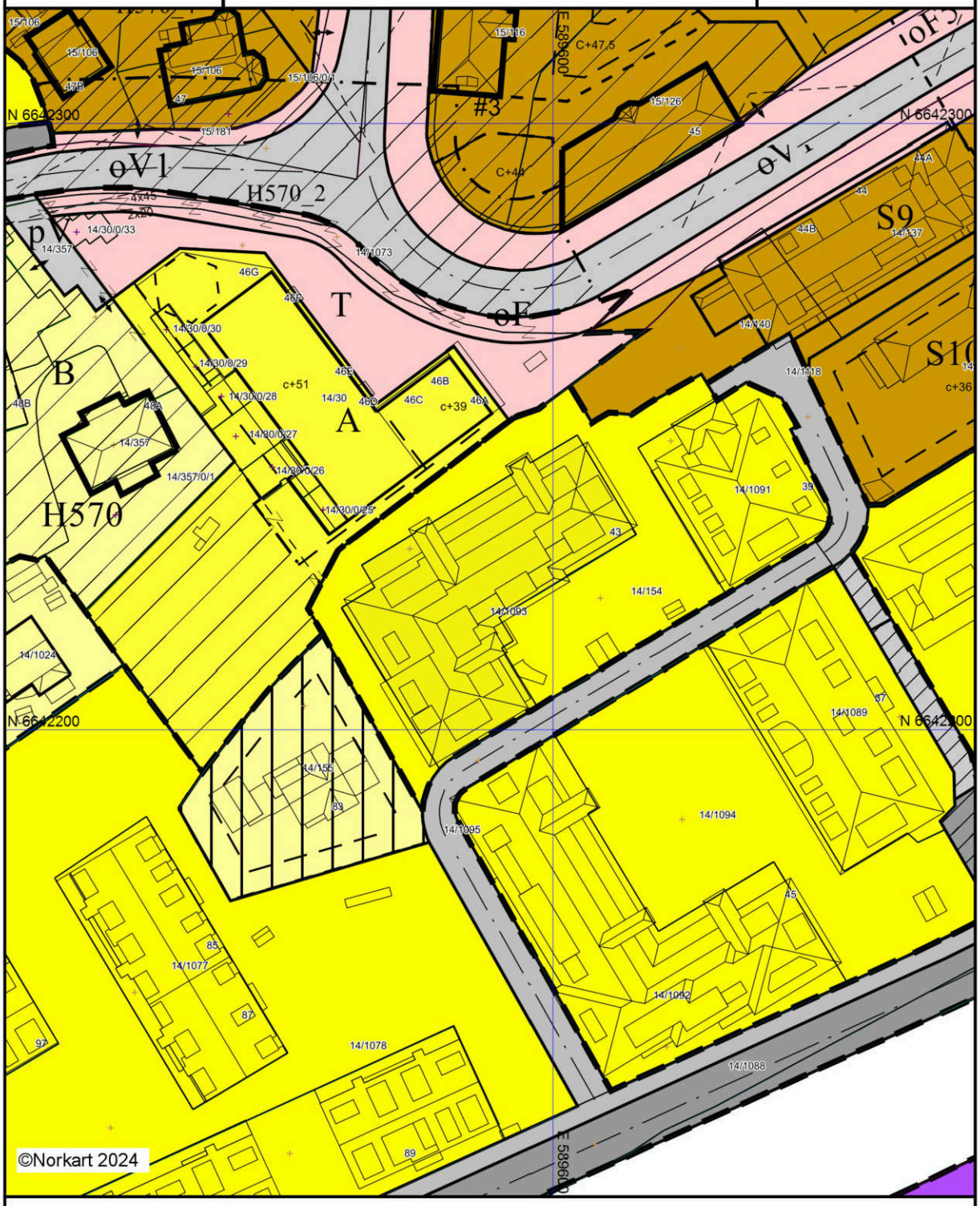
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 14/1093/0/1
Adresse: Jernbaneveien 43
Dato: 09.02.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

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

Andre planobjekter

- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19

- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Parkeringshus/-anlegg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

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

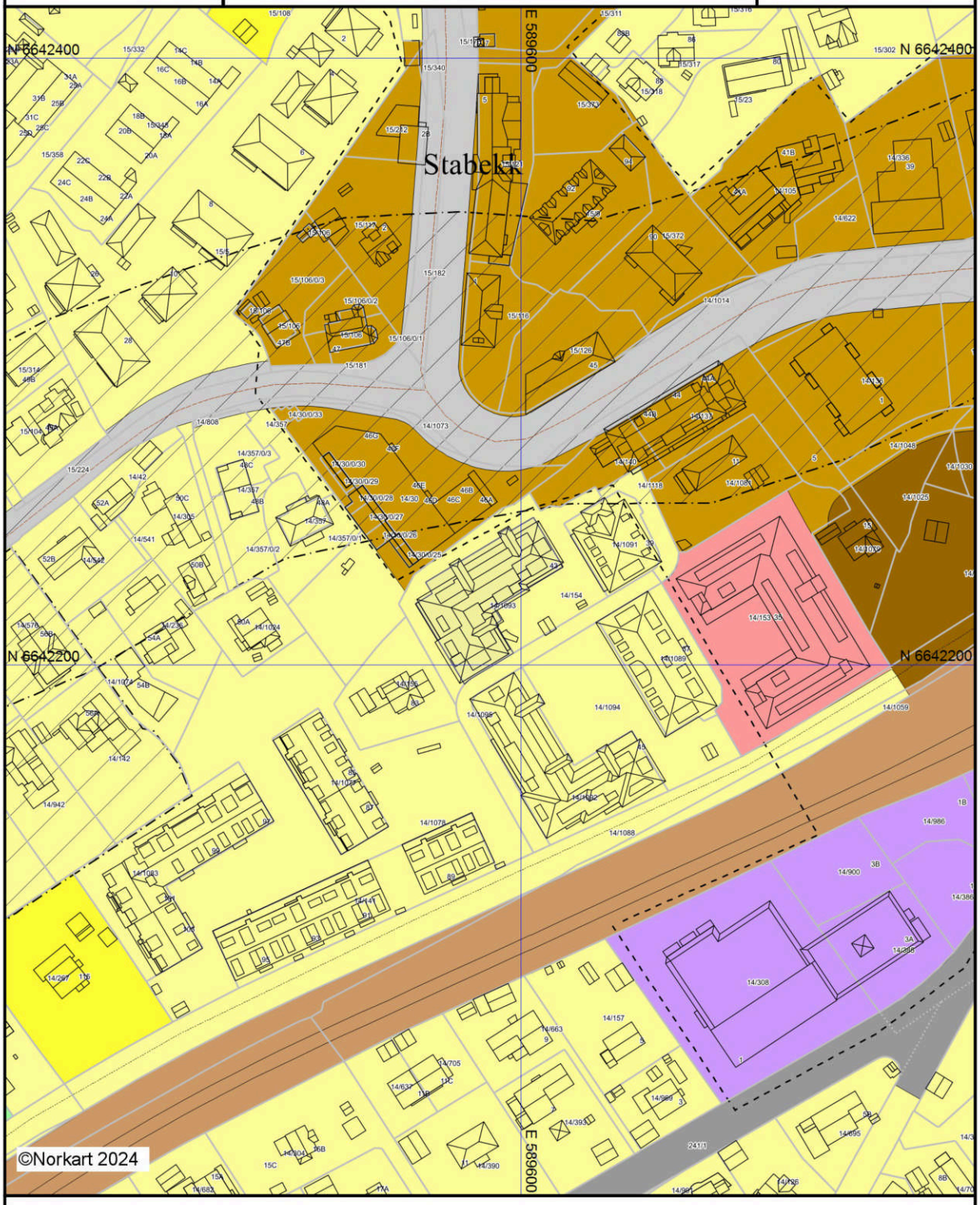
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/1093/0/1
Adresse: Jernbaneveien 43
Utskriftsdato: 09.02.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - nåværende
- Veg - fremtidig
- Bane- nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Naturområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Jernbane - nåværende
- Kollektivtrase- nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

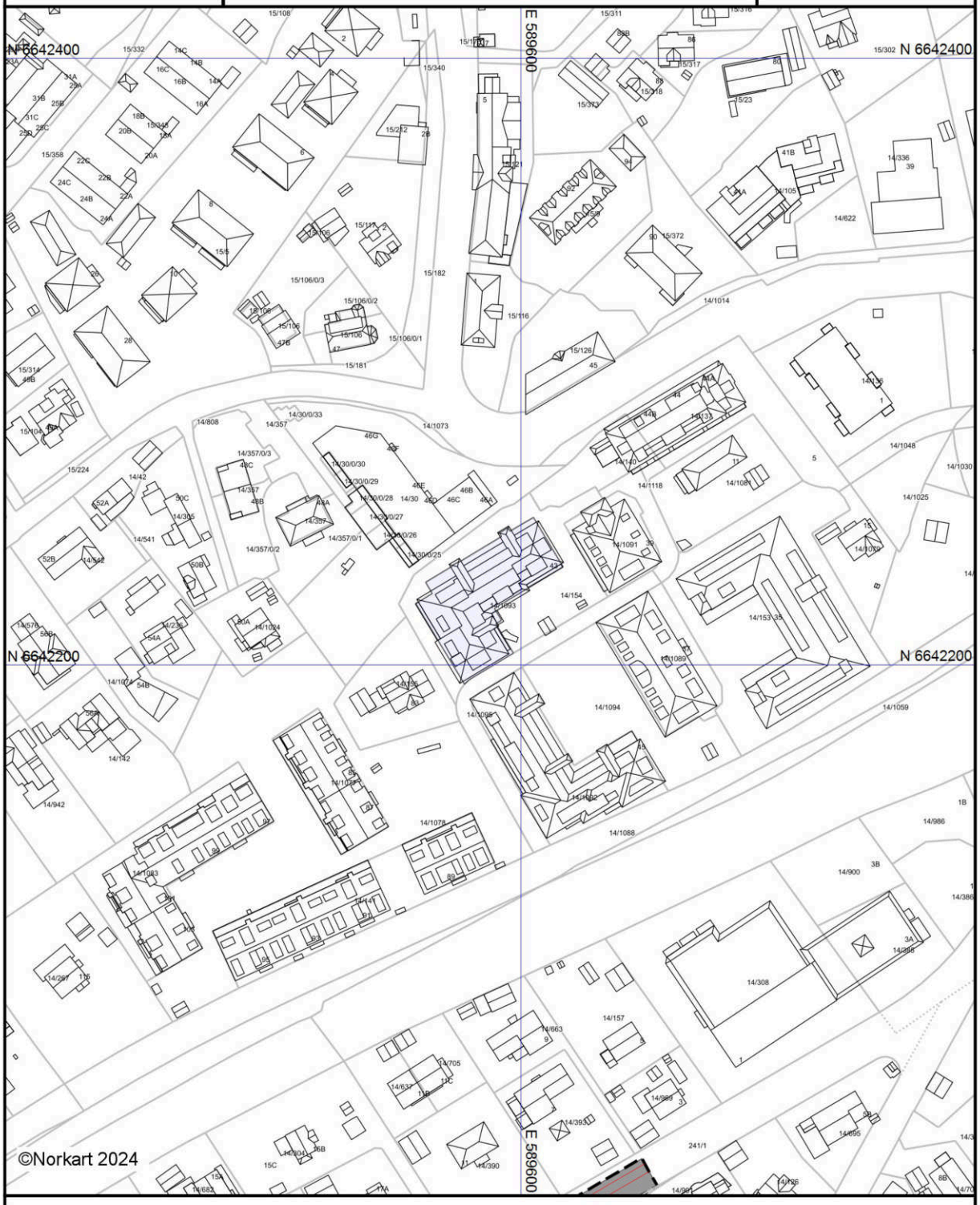
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 14/1093/0/1
Adresse: Jernbaneveien 43
Utskriftsdato: 09.02.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

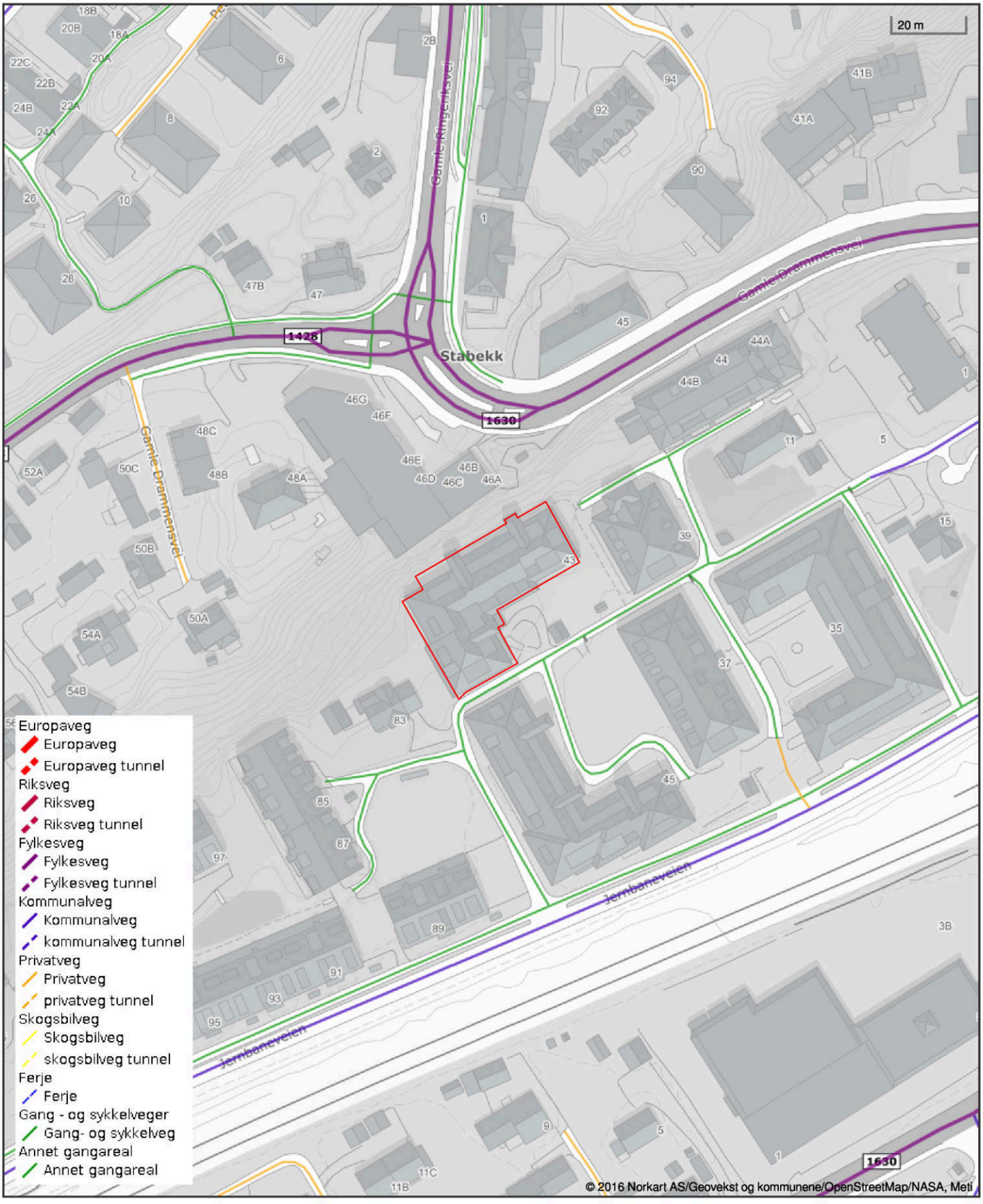
Grense for arealformål

Adkomstveg - framtidig

Gang-/sykkelveg - framtidig

Utskriftsdato: 09.02.2024

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 14/1093//



Bærum kommune

VAledninger

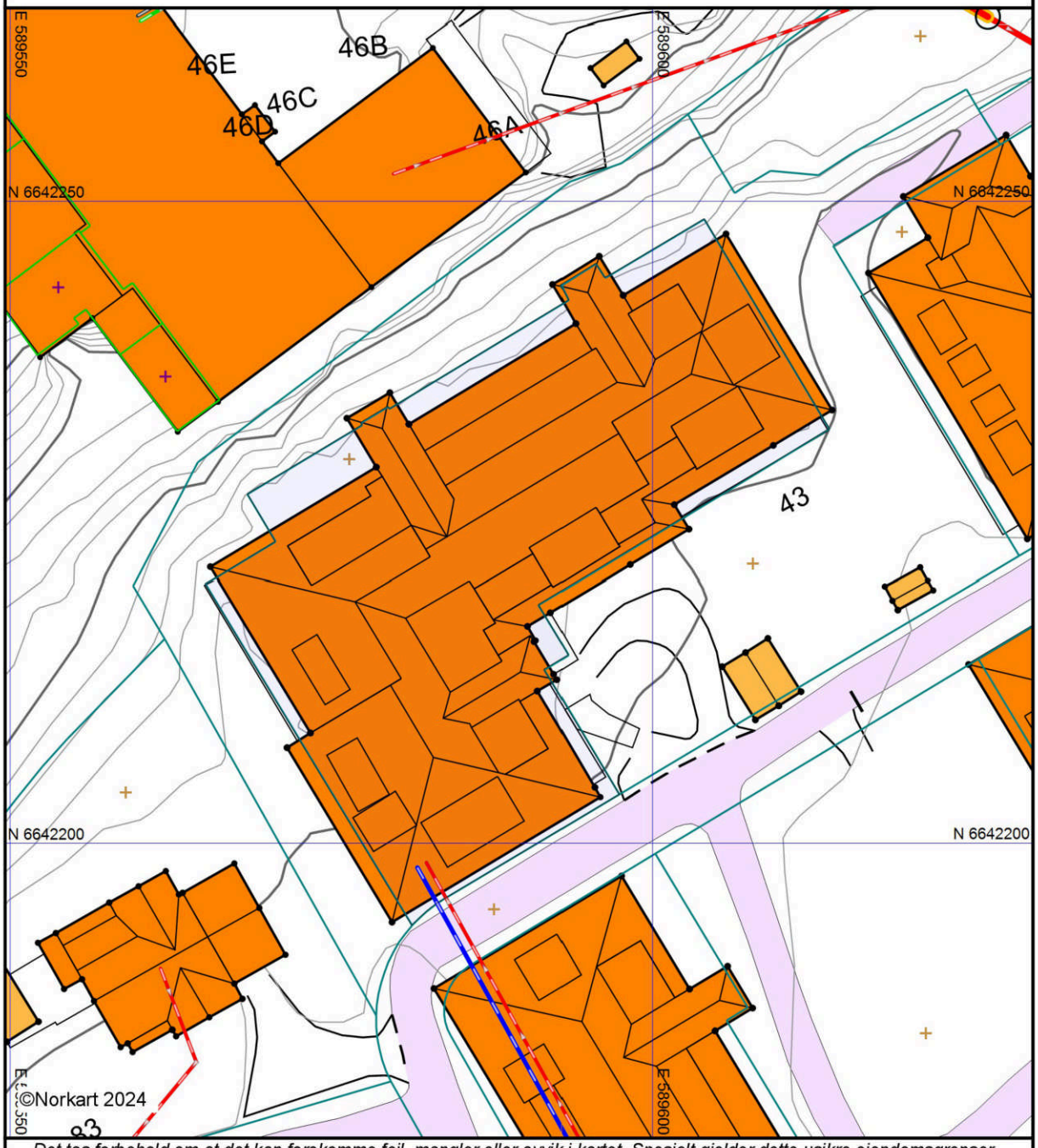
Eiendom: 14/1093/0/1
Adresse: Jernbaneveien 43
Dato: 09.02.2024
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

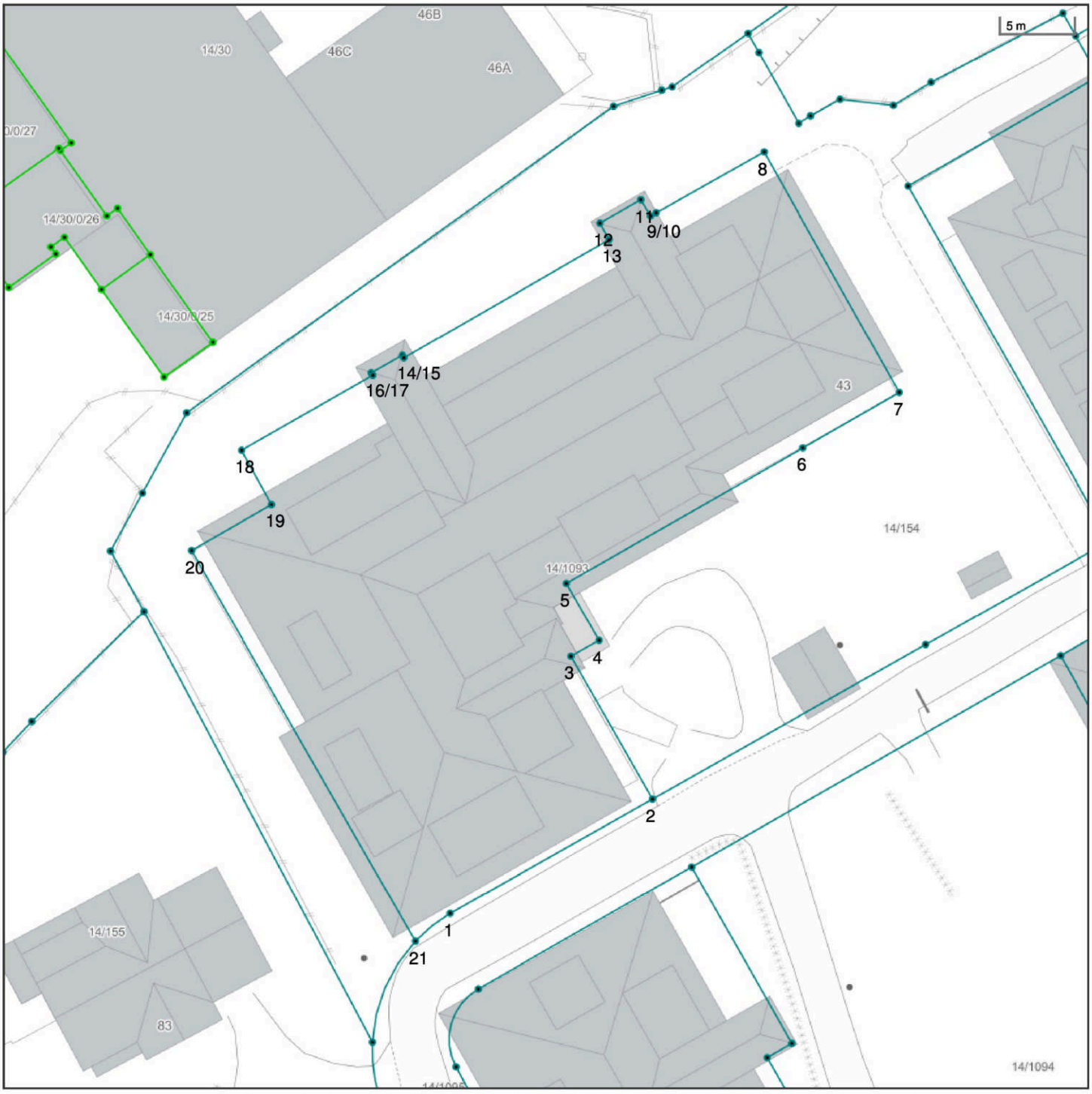
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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

Utskriftsdato: 09.02.2024

Eiendomskart for eiendom 3201 - 14/1093//1



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 205,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642229,91	**Øst**	589576,41	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642195,6	589583,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,08	13,85
2	6642203,83	589597,41	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,06	
3	6642213,53	589591,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,33	
4	6642214,68	589593,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,23	
5	6642218,57	589591,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,54	
6	6642228,3	589607,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,81	
7	6642232,28	589613,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,67	
8	6642248,65	589604,03	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,05	
9	6642244,28	589596,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,54	
10	6642244,05	589596,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,45	
11	6642245,16	589595,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,31	
12	6642243,47	589592,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,25	
13	6642242,34	589593,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,30	
14	6642233,84	589579,5	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,35	
15	6642234,02	589579,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,21	
16	6642232,75	589577,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,46	
17	6642232,58	589577,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,20	
18	6642227,2	589568,45	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,43	
19	6642223,51	589570,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,28	
20	6642220,21	589565,16	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,38	
21	6642193,62	589581,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,09	

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1988006

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 25.09.1991 godkjent disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NEDRE STABEKK.

§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne begrensningslinjen skal arealutnyttelsen skje som vist på planen.

§ 2. BEBYGGELSESPLAN.

Byggetillatelse for felt T1-2 skal behandles på grunnlag av byggenes plassering, byggehøyder m.m. som vist på reguleringsplanen og særskilt godkjent utomhusplan.
Før byggetillatelse gis for felt T2-1, T2-2, T3-1 og T4-1 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan i henhold til Plan- og bygningslovens § 28-2.
Bebyggelsesplan skal fastlegge:
- bebyggelsens plassering, høyder, takform og møneretning
- fellesarealer, herunder internt veisystem, parkeringsplasser og garasjer, lekearealer og andre uteoppholdsarealer
- materialbruk - takbelegg og fargesetting skal beskrives
- hovedtrekkene i bruk, møblering og beplantning av utearealene
- støyreduserende tiltak, eksempelvis fasadeisolering og støyskjerm

Det er ikke tillatt å oppføre tilbygg, påbygg eller forandre takformen uten at det foreligger godkjent revidert bebyggelsesplan.

§ 3. PARKERINGSLØSNING.

Garasjering og parkering skal skje i fellesanlegg.
All garasjering skal skje under bebyggelsen.
Det tillates følgende endringer fra Bærum kommunes parkeringsnorm:
- 1,6 for 4-roms leilighet
- 1,4 for 3-roms leilighet

Overflateparkering skal deles opp i hensiktsmessige mindre grupper med mellomliggende vegetasjon.

§ 4. BEBYGGELSENS KARAKTER OG FORMÅL.

I felt T1-2, T2-1, T2-2 og T3-1 skal oppføres boligblokker. Innen felt T3-1 kan det innpasses kommunalt sykehjem.
I felt T4-1 skal oppføres blokkbebyggelse, bolig/forretninger/kontor. 1. etasje med forretninger skal utformes med arkade for fortau. Andel boligareal bestemmes i bebyggelsesplanen. Leilighetene skal innenfor blokken lokaliseres slik at disse utsettes for minst mulig støy.
I felt T1-1 skal oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

§ 5. UTEOPPHOLDSAREALER.

I felt T1-2, T2-1, T3-1 og T4-1 skal det avsettes tjenlige leke- og uteoppholdsarealer, gjennomsnittlig min. 40 m2 pr. boenhet, inklusive felles og private arealer, men uten parkerings- og kjørearealer.
På fellesarealene skal det opparbeides småbarnslekeplass på 50 m2 i en avstand på maksimalt 75 m fra boligenes inngangsparti. Før midlertidig brukstillatelse gis skal lekeplassene være opparbeidet og utstyrt.

§ 6. BEBYGGELSENS HØYDER.
Innen felt T1-2 skal gesimshøydene være i samsvar med kotehøydene som er påført reguleringsplanen.
Innen de øvrige felt skal gesimshøyden ikke overstige følgende høyder:
- felt T2-1 og T3-1 cote 29.60
- felt T2-2 cote 31.60
- felt T4-1 cote 39.40

Heisoppbygg og andre oppbygg for tekniske installasjoner kan overskride disse gesimshøyder.
Bebyggelsen i disse felt skal ha skråtak/valmtak og 25 graders takvinkel.
Gesimshøyden for småhusbebyggelse og barnehager skal ikke overstige 6 m.

§ 7. GRADEN AV UTNYTTING.
For felt T1-2 er tillatt bebygd areal (BYA) 30 %.
For feltene T2-1, T2-2 og T3-1 er tillatt bebygd areal 45%.
For felt T4-1 er tillatt bebygd areal 40 %.
For småhusbebyggelse skal tillatt bebygd areal ikke overstige 20% av netto tomt.
Førøvrig skal de kvaliteter som nevnes i Plan- og bygningslovens § 69. nr.1 ivaretas innenfor tomta.

§ 8. ALMENNYTTIG FORMÅL.
I felt T4-2 skal oppføres barnehage med tilhørende lekeareal, samt parkeringsareal for T4-2 og T2-3.

§ 9. STØY.
Til bebyggelsesplanen skal det gjennomføres detaljerte støyberegninger og beskrives støybeskyttelsestiltak som sikrer at de laveste grenseverdiene gitt i rundskriv T:8/79 fra Miljøverndepartementet tilfredsstilles. Bebyggelsesplaner sendes Fylkesrådmannens miljøavdelingen for godkjenning. For bebyggelsen mot jernbanen, hvor kravene til utendørs støynivå ikke tilfredsstilles, skal leilighetene fortrinnsvis være
gjennomgående med flerparten av soverommene mot stille side.
Der hvor denne betingelse ikke lar seg tilfredstille på grunn av andre planhensyn, skal soverom mot jernbanesiden være
utført med lydisolerende vinduer og lyddempende ventiler for å tilfredstille støykravet i byggeforskriftene kap. 52:32. Ventilasjonen sikres ved bygningens avtrekksventilasjon som trekker friskluft inn gjennom de støydempende ventilene.

§ 10. TRAFIKKOMRÅDER.
Felt T1-3 gis rett til kjøreatkomst fra Jernbaneveien via regulert offentlig gangvei.
Eiendommen gnr. 14, bnr. 30, gis rett til kjøreatkomst gjennom felt T4-1.

§ 11. SPESIALOMRÅDER.

I spesialområder med formål bevaring inngår eksisterende bygninger av kulturhistorisk betydning. De bevaringsverdige bygningene skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg innen felt T1-3 og T3-2. Felt T2-3 skal benyttes til barnehage.
Ved istandsetting av de bevaringsverdige bygningene som inngår i planen skal husenes mål, takform, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller tilbakeføres mest mulig.
Hovedutvalget for plan og utbygging kan tillate tilbygg under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til utforming og materialvalg. Ved istandsetting av de bevaringsverdige bygningene som inngår i planen skal husenes mål, takform, dør-/vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller tilbakeføres mest mulig.
Før byggemelding behandles skal det foreligge uttalelse fra antikvariske myndigheter.

OooOOOooo

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

Megleropplysninger

Gnr:	**14**	Bnr:	**1093**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Jernbaneveien 43, 1369 STABEKK**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
94/2163	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
97/2583	Tilbygg til inngangsparti	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE
PLANSEKSJONEN

NEDRE STABEKK AS
POSTBOKS 118

1321 STABEKK

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:1994-2163, BILAG 56
GNR 14, BNR 1093

TILTAKSADRESSE:	JERNBANEVEIEN 43
ARBEIDETS ART:	BLOKK VIII
TILTAKSHAVER:	NEDRE STABEKK AS
ANSVARLIG SØKER:	NEDRE STABEKK AS
ANSVARLIG UTFØRENDE:	NEDRE STABEKK AS

Det vises til midlertidig brukstillatelse gitt ved brev av 18.10.1996 på betingelse av at en del nærmere spesifiserte mangler ble rettet. Kommunen har mottatt bekreftelse fra ansvarshavende om at manglene er rettet. Kommunen har ikke funnet grunn til å foreta egen avsluttende besiktigelse for blokkene. Befaring av utomhusarealene ble foretatt 22.06.2000.

Sandvika den 20.01.2003

Karoline Hasselgård
Bygningssjef

Jon Erik Bye
Saksbehandler

Kopi:
Kommunalteknisk seksjon (VA)

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

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

Org.nr : NO 935 478 715

Jernbaneveien 43

Nabolaget Stabekk - vurdert av 94 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Lysaker skole (1-7 kl.) 222 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km	
Stabekk skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km	
Bærum Montessoriskole (1-10 kl.) 141 elever, 12 klasser	22 min 1.9 km	
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km	
Bekkestua skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	7 min 2.8 km	
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km	
Oslo International School 90 elever	6 min 2.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Stabekk stasjon Linje 145, 150, 213, 214	3 min 0.2 km	
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	5 min 0.5 km	
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	21 min 1.7 km	
Furulund Linje 13	9 min 4.4 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 10.9 km	

BARNEHAGER

Aktivitetsbarnehagen (1-5 år) 53 barn	9 min 0.7 km	
Skogveien barnehage (1-5 år) 57 barn	13 min 1.1 km	
Stabekk barnehage avd. Stabekk (1-... 45 barn	13 min 1.1 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Stabekk Stasjon	3 min
Kiwi Stabekk	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Bekkestua Senter	19 min
Stabekk Apotek	5 min
Bekkestua Vinmonopol	19 min

SPORT

Tennishall i Stabekk	10 min
Frem idrettsanlegg	11 min
EVO Stabekk	3 min
SATS Bekkestua	19 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

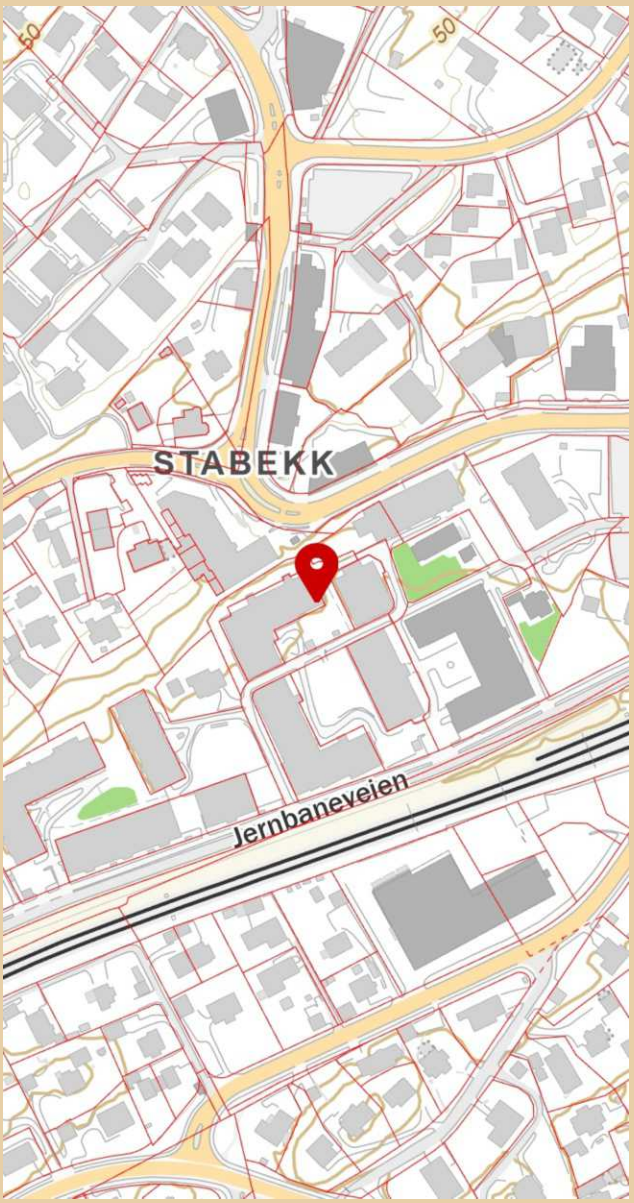
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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 43, 1369 Stabekk
Gnr. 14, Bnr. 1093, Snr. 1, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250566

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Kim Nordtorp

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 938 55 117

E-post: kim.nordtorp@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.
