



Jernbaneveien 37

— Velkommen til

Jernbaneveien 37



— Stabekk

Lekker, vestvendt og romslig 3-roms selveier for deg over 55 år.
Overbygget veranda. Heis. Garasje plass med lader.

Prisantydning	6 300 000,-
Fellesgjeld	31 854,-
Omkostninger	163 620,-
Totalpris	6 495 474,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 171,-
BRA-i	82 kvm
Totalt BRA	98 kvm
Soverom	2

Etasje	2. med heis
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1995
Megler	Kim Gjelseth
Telefon	934 97 997
E-post	k.gjelseth@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til et flott, veldrevet og moderne sameie sentralt på Stabekk. Her hersker ro, orden og meget veldrevne forhold. Beboerne skal være minimum 55 år gamle.
- Bygningsmassen er relativt moderne (bygget i 1995), hvilket preget fellesarealene og selve leiligheten. Leiligheten har flotte gulv, god oppbevaringsplass og en god planløsning. Som 3-roms må leiligheten sies å være romslig. Modernisert kjøkken og bad. Stort hovedsoverom og praktisk ekstra soverom (gjesterom eller kontor). Romslig entré/hall. Meget fin sammenheng mellom delvis åpent kjøkken, spisestue og stue. Stor, vestvendt og overbygget veranda (lys, strøm, markise og bod). Garasjeplass (elbil-lader).
- Sameiet har leieleiligheter for beboernes gjester og en selskapsstue som kan leies for private selskaper (gunstige priser!).

Arealer og innhold

BRA-i:	82 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	11 kvm
Totalt BRA:	98 kvm

Beskrivelse

2. etasje:

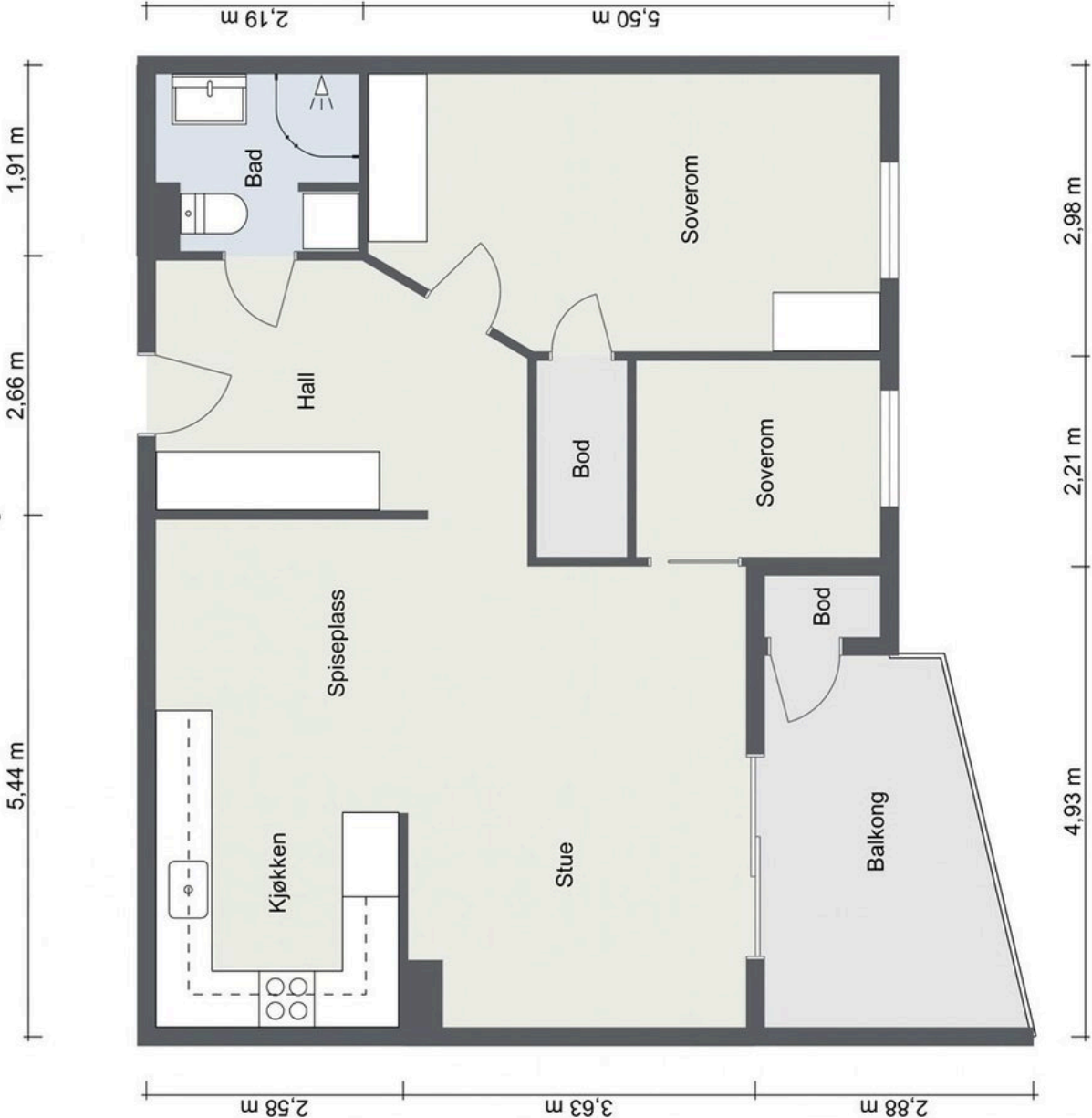
BRA-i: 82 kvm. Entré/hall. Bad/WC. 2 soverom. Kjøkken/stue/spisestue.
BRA-b: 11 kvm. Innglasset balkong med "sportsbod".
Total BRA: 93 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Jernbaneveien 37

2. Etasje



Forklaring av bilde/rommet



NORDVIK





























Informasjon

Jernbaneveien 37

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

56-0282/25

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Jernbaneveien 37, 1369 STABEKK

Gnr 14, bnr 1089, snr 12 i Bærum kommune

Selger

Lars Bildsten

Kjøpesum og omkostninger

6 300 000,- (Prisantydning)

31 854,- (Andel av fellesgjeld)

6 331 854,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

4 000,- (Beboergebyr)

158 270,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

163 620,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

176 320,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 495 474,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

6 508 174,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1995

Etasje

2

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 82 kvm

BRA-e: 5 kvm

BRA-b: 11 kvm

Totalt BRA: 98 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:

BRA-i: 82 kvm. Entré/hall. Bad/WC. 2 soverom. Kjøkken/stue/spisestue.

BRA-b: 11 kvm. Innglasset balkong

Total BRA: 93 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod og bod veranda

Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leieleiligheter til beboernes gjester, selskapsstue til felles og private arrangementer.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Bod veranda og bod kjeller opplyses å være 5 kvm tilsammen.

Solforhold

Leiligheten og sameiets frontfasade er vestvendt. Selger opplyser at det er sol på veranda (sommer) ca. kl. 13-20.

Innhold

2. etg. BRA 98/82 kvm: Entré/hall. Bad/WC. 2 soverom. Stue/spisestue med delvis åpent kjøkken i nisje. Veranda 11 kvm. Bod veranda og bod ved garasje plass i kjeller (tilsammen 5 kvm).

Standard

Vestvendt, romslig 3-roms selveier med god bygningsmessig standard fra 1995. Boligen har en rasjonell, praktisk og meget god planløsning for sine 82 kvm, i tillegg til 11 kvm veranda med utvendig bod. Boligen er i 2024 profesjonelt malt. En lun og god leilighet med god atmosfære. Boligen er praktisk anlagt med romslig

entré/hall med skyvedørgarderobe. Hovedsoverommet har to seksjoner garderobeskap og en innvendig bod for diverse oppbevaring. Hovedsoverommet er stort, mens soverom nr. 2 mer tjener som gjesterom eller kontor med skyvedør fra stuen. Det er antatt at bad, kjøkkeninnredning (Invita) og gulv er skiftet og således nyere enn byggeår 1995. Dette er ikke påvist. Med bred adkomst fra entré/hall er hoveddelen av leiligheten praktisk og sosial; Kjøkken ligger delvis åpent i egen nisje skjernet fra stuen, men åpent mot spisestuedel av stuen. Lekkert Invita-kjøkken med pen, lite slitt innredning. Svært god skap- og benkeplass. God belysning under overskap, belysning i vitrinespak med glassfronter og pent flislagt mellom benk og overskap. Bredt side-by-side kjøleskap (medfølger) med vanntilkobling. God plass for spisestueinnredning, som ligger i logisk og god kontakt med kjøkken. Stue med fin plass for sofagruppe, åpent mot overbygget veranda. Verandaen er i sin helhet overbygget, har glassdører som kan skyves for og gjør helårs bruk mer opplagt. Elektrisk markise, utendørs belysning og praktisk utvendig bod for eksempelvis hagemøbler, blomsterpotter og redskaper.

Med boligen følger garasjeplass i felles oppvarmet garasje. Elbil-lader og bod ved garasjeplassen. Heis til oppgangen ligger rett ved siden av.

I sameiet har man 2 stk. utleieleiligheter som for en billig penge kan leies for beboernes overnattingsgjester. Man har også en selskapsstue som kan leies for private arrangementer, slik som fødselsdager og markeringer. Her finnes bl.a. kjøkken, sittegrupper og en stor spisestue, dessuten nylig anlagt markterasse utenfor.

Parkering

Med boligen (snr. 12) følger garasjeplass nr. 12 med tilhørende kjellerbod (ved P-plassen) og elbil-lader. Utendørs gjesteplasser.

Modernisering og påkostninger

Leiligheten er i 2024 profesjonelt malt, og rørlegger har skiftet rørdeler under servant bad og kjøkken.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært. ABC rørlegger (nytt røropplegg i servantskap).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei, ble ikke oppgradert.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei. Finnes i bygget og administreres av sameiet (leileiligheter for beboernes gjester, dessuten selskapslokale for leie).

Bygningssakkyndig

Sertifisert takstingeniør Harald Poulsen

Byggemåte

Frittliggende bygningsmasse for sameiet og sine 38 boligseksjoner. Underjordisk garasjeanlegg/kjeller med parkering og kjellerboder. Grunnmur, kjelleretasje, etasjeskiller og bærende konstruksjon i betong. Bygningen går over 4 etasjer i tillegg til parkeringskjeller og loftetasje med leiligheter. Heis og trappeoppgang. Verandaer er overbygget og i betongkonstruksjoner. Tekniske installasjoner, vinduer og dører er fra byggeåret. For boligen er kjøkken og bad skiftet, usikkert årstall.

For utfyllende teknisk standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

Tilstandsrapporten definerer tilstandsgradene:

TGO (nytt, tilnærmet nytt under 5 år med dokumentasjon),

TG1 (normal slitasje eller tilnærmet nytt uten dokumentasjon på faglig god utførelse),

TG2 (avvik som kan kreve eller ikke krever umiddelbare tiltak, ikke funksjonssvikt, som regel slitasje/alder) og

TG3 (store eller alvorlige tiltak som krever tiltak straks eller innen kort tid, ofte påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd).

Alvorlige TG-gradene (3 og 2) skal fremheves i salgsoppgaven.

For boligen, TG3: Ingen.

For boligen, TG2 (7 stk.):

-Vinduer, verandadør, inngangsdør: TG2 pga. alder (30 år), ref. forventet levetid

-Veranda: Rekkverk høyde for lav ift. dagens krav til rekkverkhøyde (nå 100 cm, tidligere 90 cm (ikke tilbakevirkende krav))

-Våtrom: Alder bad uvisst, men nyere enn 1995, TG-grad pga. alder generelt

-Våtrom: Usikkert om sluk/membran er skiftet etter 1995, lav høydeforskjell topp sluk til høyde dørterskel, ikke dreneringshull for vannsistene WC

-Kjøkkeninnredning: TG-grad pga. alder generelt, gjelder også alder rør og hvitevarer

-Ventilasjon bolig mekanisk: Ett eller flere rom bør ha bedre ventilasjon (stue)

-Varmvannsbereder: TG-grad pga. alder (1995), alder 30 år, ikke korrekt el-tilkobling (skal være fast, ikke med stikkontakt)

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller

ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Seksjonen kan mot styregodkjenning leies ut, dog vises det til vedtekter rundt aldersbestemmelse for beboere.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner, varmtvannsbereder 120 liter og varmekabel bad.

Boligen har elbil-lader på sin garasjeplass (separat faktura). Det er ubenyttet pipeløp i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Elvia: Stipulert årsforbruk strøm er 4.842 kWh, inkludert elbil-lading (dagens eier benytter dette).

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 171,- pr. mnd.

Inkluderer: Trappevask, garasje, kabel-TV/internett, off. komm. avgifter, betjening andel fellesgjeld, drift og normalt vedlikehold, felles strøm og forsikringer, vaktmester-/gartnertjeneste, forretningsførsel mv.

Felleskostnadene ble økt med 5 % 01.01.2025. Lading av elbil faktureres separat.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes av sameiet og inngår i fellesutgiftene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Fellesutgifter
- Innboforsikring
- Strøm leilighet
- Strøm elbil-lading (egen faktura)

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 459 945,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 839 781,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Stabekk-Tunet Seniorleiligheter, orgnr. 976623797

Om sameiet

- Sameiet består av 38 boligseksjoner og en samleseksjon garasje.
- Seksjonene er beregnet på aldersgruppen over 55 år. Disposisjon kan vurderes.
- Stabekktunet er et veldrevet sameie som bl.a disponerer to gjestehybler (200,- pr. døgn), samt et selskapslokale med stue og kjøkken til utlån/leie for beboerne (500,- pr. døgn).

Forretningsfører

Sefbo Forvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Seksjonene er beregnet på aldersgruppen over 55 år. Disposisjon kan vurderes. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 31 854,-pr. 31.12.2024

Lånetaker: Sameiet Stabekk-Tunet Seniorleiligheter

Lånenummer: 1636.76.73005

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 1.000.000,00

Nedbetalingsplan

Antall terminer: 107

Terminbeløp: 1.277.637,31

Avdrag: 933.639,60

Renter: 336.507,71

Gebyr: 7.490,00

Fellesformue

Kr 30 184,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsberetningen viste et underskudd for 2024 på kr. 39.448,- mot budsjettert overskudd kr. 80.543,-. I 2025 er det budsjettert med underskudd kr. 151.552,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Ved innflytning skal det betales inn 4 000,- til sameiets vedlikeholdsutgifter.

Dyrehold

Ikke omtalt i Husordenregler (eller vedtekter), dermed tillatt, normalt så langt det ikke er til ulempe for naboer og omgivelser.

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 7146192

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 072 kvm (Eiertomt)

Veldrevet og meget pent opparbeidet tomt. Asfaltert adkomst til garasje og til hovedinngang, flotte arealer for gressplen, blomsterbed m.m.

Adkomst

Jernbaneveien går ut fra rundkjøringen i Stabekk sentrum ved Kiwi. Sameiet er nabo til Stabekktunet sykehjem.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Rolig, vestvendt beliggenhet sentralt på Stabekk. Sameiet har en gunstig beliggenhet med enkel adkomst fra Stabekk sentrum. Tilbaketrukket fra bil- og togtrafikk. Enkel kjøreadkomst til bl.a. Bekkestua sentrum. I gangavtand er rusleturen meget kort til butikkene i koselige Stabekk sentrum, bokstavelig talt rett

rundt hjørnet. Det gjør også hverdagen enkel hva angår buss og tog fra Stabekk sentrum.

Bebyggelse

Nærmeste nabolag i Jernbaneveien er Stabekktunet sykehjem og øvrige sameier bortover Jernbaneveien, bebyggelsen er fra 1995.

Offentlig kommunikasjon

Buss gjennom Gamle Drammensvei (Stabekk sentrum), her ligger også Stabekk stasjon (tog) for lokaltog, Flytoget mv.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til 'Blokkbebyggelse', feltnavn T2-1 med delareal tomt 1.073 kvm. Platype 'Eldre reguleringsplan' med navn 'Nedre Stabekk', PlanID 1988006 med ikrafttredelse 25.09.1991.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Nei.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/14/1089/12:

06.07.1995 - Dokumentnr: 17265 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:140

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:1089

Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1995 - Dokumentnr: 23819 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1995 - Dokumentnr: 19920 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 82/3510

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Sameiet har vedtektsfestet at eier av boligseksjon skal være privatperson og alder minimum 55 år. Ved søknad kan styret gi dispensasjon fra aldersbestemmelsen.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktes hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen

med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Eiendommen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at arealet er vesentlig mindre enn opplyst. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktisering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmebling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil

uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som

vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 000,-

Gebyr utlegg faktura - foto kr. 650,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar(2)/overtagelseshonorar(1) per stk. 3.900,- kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 150,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 149 560,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. juli 2025

Megler

Kim Gjelsest, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 934 97 997

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.





Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).



Vedlegg

Jernbaneveien 37

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Jernbaneveien 37, 1369 STABEKK
-  BÆRUM kommune
-  # gnr. 14, bnr. 1089, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 04.07.2025 Rapportdato: 04.07.2025 Oppdragsnr.: 15066-1376 Referansenummer: IV6041
 Autorisert foretak: Takstmann Harald Poulsen Sertifisert Takstingeniør: Harald Poulsen Vår ref.:



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 takst rapportene 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.

Takstmann Harald Poulsen

Harald Poulsen er utdannet bygningsingeniør og bedriftsøkonom. Han har bla annet jobbet i selvaagbygg som prosjekt ingeniør i 5 år med ansvar for prosjektering av eneboligfelt og boligblokker. Videre har han jobbet 6 år i Norsk Hussopp Forsikring som konsulent med bla ansvar for skade/oppgjør, risikovurdering, oppdatering av salgsapparat og skadetakstmenn. I den forbindelse har han gjennomgått en rekke spesialkurs/oppdateringer på fukt, sopp og råte og har bred kunnskap om dette. 1993 fikk Harald Poulsen godkjenning for å gjennomføre verditakster på bolig og nærings eiendommer, samt tilstandsrapporter bolig. I 2000 fikk han også godkjenning på skade og skjønn. Etter år 2000 har takstmann Harald Poulsen utelukkende levd av taksering på både verdi, tilstand og skade. Siden 1993 har han utført flere tusen oppdrag.



Rapportansvarlig

Harald Poulsen

Harald Poulsen
 Uavhengig Takstingeniør
 hphp1963@gmail.com
 901 14 566



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuksøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

BYGNINGSAKKYNDIGE 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, annek, 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 pumpearlegg • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven 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 eksemplarframstilling av målen 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-Verdi](#)).

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført etter den tids byggeskikk som var aktuell på byggeåret. Referansenivå i rapporten er satt til byggeåret og NS 3600 "Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig". Alders betraktning er vurdert ut fra leve tidstabeller utarbeidet av SINTEF Byggforsk. Alder på de forskjellige bygningskomponenter er opplyst av rekvirent.

Boligen er normalt godt vedlikeholdt, de fleste konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning. For detaljer henvises det til tilstandsrapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

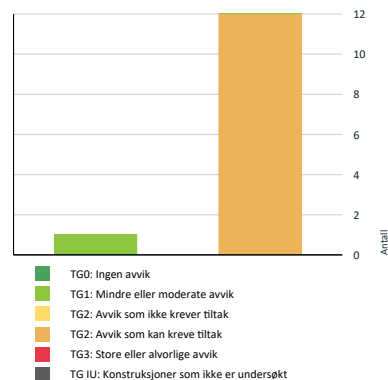
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann har ikke innhentet grunnboks utskrift og eventuelle servitutter er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Jernbaneveien 37, 1369 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 1089
3201 B-ERUM

Takstmann Harald Poulsen
Solv. 22 B
1394 NESBRU



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1995

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Ambita.
Ferdigattest er datert 16/1-2003

UTVENDIG

10.2 Vinduer

Isolerglass vinduer fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har overskredet mer enn halvpart av forventet levetid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak

10.2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør har overskredet mer enn halvpart av forventet levetid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak



10.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er oppført i betong

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Jernbaneveien 37, 1369 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 1089
3201 B-ERUM

Takstmann Harald Poulsen
Solv. 22 B
1394 NESBRU



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



Det bør etableres drenerings hull i skinne til glassvegg. Slik at eventuelt vann ved slagregn kan renne ut.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er flislagt på gulv og vegger.

Årstall: 1995



2. ETASJE > BAD

10.2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte gipsplater med downlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på veggmembran er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales at fortsatt benyttes dusjkabinett ved dusjing.

2. ETASJE > BAD

10.2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

10 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



2. ETASJE > BAD

10 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er en vegghengt wc, en servant og et dusjkabinett. Det er opplegg til vaskemaskin og skylleku

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



3 malingdråper i servanten

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

10 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking var allerede foretatt fuktmåling kunne ikke påvise unormale forhold.



Fuktmåling ok

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

10 2 Overflater og innredning

Eggehvit kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med underlimt oppvaskum. Det er integrert oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken innredning har overskredet mer en halvpart av sin levetid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig at hvitevarer må skiftes i nær fremtid.



Rør opplegg i kjøkkenbenk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

10 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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



10.2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Alle rør er skjult

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

10.2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventil i stuen.

10.3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert i kjøkkenbenk

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



Ikke svidd



Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1995
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Jernbaneveien 37, 1369 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 1089
3201 BÆRUM

Takstmann Harald Poulsen
Solv. 22 B
1394 NESBRU
Norsk takst

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	82	5	11	98	
SUM	82	5	11		
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Kott, Bad		

Kommentar

Det medfølger en garasje plass i felles garasjeanlegg.
Garasjebod og terrassebord er til sammen 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	79	3

Jernbaneveien 37, 1369 STABEKK
Gnr 14 - Bnr 1089
3201 BÆRUM

Takstmann Harald Poulsen
Solv. 22 B
1394 NESBRU
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.7.2025	Harald Poulsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	14	1089		12	1073 m ²	Tomteareal er hentet fra Eiendomsverdi og er brutto areal	Eiet

Adresse

Jernbaneveien 37

Hjemmelshaver

Bildsten Lars Olof Svante

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakemelding 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, TGO:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

• Ved TGO 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 brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

PREISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eters 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 byggete medtegninger, 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 elektrografisk fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSE

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 undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomfaringen 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 bildebilde.

• 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.

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutrustning (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 oppdorede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Eventuelt nedslitt 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas 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 innlagset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsætningen 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.

• **Areal** 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, med omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

IVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklæring - 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-omsætningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernklæring/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/v6041>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Bildsten, Lars Olof Svante	9578-5998-4-2897415	2025-07-03 18:41:57
----------------------------	---------------------	---------------------

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Uttytt dato
3. jul. 2025
Oppdragsnummer
56-0282/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Jernbaneveien 37, 1369 STABEKK	Meglerfirma Nordvik Bærum
Selgere Lars Bildsten	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 10. mai 2024	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: Sameiet har forsikring Forsikret i: Gjensidige	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Abc rørlegger

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Ble ikke oppgradert

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Finnes i bygget og administreres av sameiet

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere takstrappport

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 56-0282/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bildsten, Lars Olof Svante	2025-07-03

Identifikasjon

 **bankID** Bildsten, Lars Olof Svante



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Til seksjonseierne i
Sameiet Stabekktunet Seniorleiligheter

Stabekk, 04.03.2025

INNKALLING TIL ÅRSMØTE FOR SAMEIET STABEKKTUNET SENIORLEILIGHETER

Det innkalles hermed til sameiermøte

Torsdag 13.03.2025 kl 18.00 i 1.etg. I Fellesstuen

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
 - Opptak av navnefortegnelse
 - Valg av møteleder
 - Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
 - Godkjenning av dagsorden og innkalling
2. Styrets årsrapport for 2024
3. Regnskapet for 2024 og budsjett 2025. Revisjonsberetning deles ut på årsmøtet
4. Styrehonorar
5. Sak fra styret. Endring av vedtekter og husordensregler
6. Valg av tillitsvalgte

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å komme, kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen
Sameiet Stabekktunet Seniorleiligheter/ Yngve Abrahamsen PHM Forvaltning

STYRETS RAPPORT 2024

SAMEIET STABEKKTUNET SENIORLEILIGHETER

1.Virksomhetens art

Sameiet består av totalt 39 seksjoner, hvorav det er 35 boligseksjoner, 1 fellesstue, 2 hybler og 1 garasjeseksjon. Sameiets eiendom har g.nr. 14, b.nr. 1089 i Bærum kommune. Sameiet eier også deler av fellesarealet mellom Jernbaneveien 37, 43 og 45.

2. Styrets sammensetning og forretningsførsel

Styret har hatt følgende sammensetning:

Styrets leder: Øivin Brækkan (valgt for ett år i 2024)

Styremedlem: Sidsel Marlow

Styremedlem: Sverre Wang (valgt for 2 år i 2024)

Varamedlem: Elisabeth Olsen (valgt for 2 år i 2024)

Varamedlem: Kåre Fagerli (valgt for 1 år i 2024)

Forretningsførsel, revisjon og forsikring

Forretningsfører har vært PHM Forvaltning AS

Sameiets revisor har vært Nitschke's Revisjonskontor AS.

Sameiet er forsikret i Tryg Avtalenr. 7146192

3.Overdragelser

Det er omsatt 3 seksjoner i 2024.

4.Styrets arbeid

Det har vært avholdt 7 styremøter i i perioden fra årsmøtet i 2024 til årsmøte i 2025.

Det har vært tiltak i forbindelse med avkuttete varmekabler i veien utenfor garasjeport/søppelskur. Jernbaneveien 45 kuttet ved et uhell kablene i bakken ved legging av nye varmekabler, dette er reparert og kablene fungerer som vanlig.

Det er montert lys og strøm i søppelskuret.

Elbilladere fungerer nå og faktura sendes ut av PHM til brukere.

Tetting av tak og innkledning av piper. Utført av Norges Tak & Blikk AS. Enkelte mindre gjenstående arbeider er blitt utført i starten av 2024.

Det er gjennomført vernerunde og vedlikeholdsplan er oppdatert. Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan for de neste 5 år.

Takvinduer i oppgang fungerer nå normalt.

Ørnulf Wiik Installasjon AS har hatt årlig kontroll og av det elektriske anlegget i bygget vårt. Rapporter er utarbeidet og vil følges opp med nødvendige oppgraderinger. Kamera i garasjen for overvåking er erstattet med nytt.

Lekkasjer i garasjetaket er undersøkt og det er innhentet tilbud fra entreprenør på skifte av støpeasfalt/teking, styret arbeider videre med dette for gjennomføring i samarbeide med Jernbaneveien 39 og fordeling av kostnader til dette.

Kone AS har utført service på heisen vår og utbedret i forbindelse med heisstanser.

Kontoen for vedlikehold må styrkes. Det er dyrt å finansiere store vedlikeholdsoppgaver med banklån. Husleien ble økt med 5% fra 01.01.2025.

Styret ønsker at alle leilighetene er med på å skifte ut gamle varmtvannsberedere og montere vannstoppesystem, dette arbeidet er nå igangsatt etter innhenting av tilbud. De som har ønske om dette er kontaktet for bestilling. Ved ferdigstilling i 2025 vil vårt forsikringssskap kontaktes i forhold til pris på forsikring og vi kan få en reduksjon i forsikringspremien.

Styret har gjennomgått vedtektene og husordensreglene og sett på forslag til endringer.

Tidligere pant i garasjeanlegget som Strawberry group ved en feil fikk tinglyst er nå slettet.

Utført vedlikehold:

- Grøntanlegg, uteområde ved vaktmester
- Heiser, vedlikehold og service
- Elektriske arbeider, kamera
- Opprydding i garasjen
- Etterslep på takene fra 2023
- Lys og strøm i søppelskuret
- Rensing av tepper og boning av gulv i bygget
- Diverse arbeider på garasjeporten
- Byttet hovedbryter til bygget i tavlerommet
- Byttet ventilasjonsvifte i heismaskinrommet
- Rep. av callinganlegg
- Rep. av vask i fellestoalett i 1.etg

5.Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte, og har således ingen krav til arbeidsmiljø eller obligatorisk tjenestepensjon.

6.Regnskap for 2024

Årets resultatregnskap viser et underskudd på kr 39.448,-, som føres mot egenkapitalen. Sameiet har en negativ egenkapital på kr -54.386,- pr. 31.12.2024. Beløpet består av Vedlikeholdsfond på kr 394082,- og akkumulert negativ egenkapital på kr 54.386,-. Årsaken er opptak av lån. Sameiet har ikke problemer med å møte sine forpliktelser overfor leverandører og långiver.

Styret anbefaler fortsatt drift av sameiet.

7.Forhold som kan påvirke et ytre miljø

Styret kjenner ikke til forhold ved sameiet som kan påvirke det ytre miljø.

8.Likestilling

Styret består av en kvinne og to menn.

Bærum 03.03.2025

Øivin Brækkan

Sverre Wang

Sidsel Marlow

Sameiet Stabekk-Tunet Seniorleiligheter

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Sameiet Stabekk-Tunet Seniorleiligheter

Resultatregnskap år 2024

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note			
Inntekter				
Fellesinntekter		1 289 832	1 098 562	1 213 000
Andre inntekter	1	273 432	300 912	329 333
Sum inntekter		1 563 264	1 399 474	1 609 908
Kostnader				
Varekjøp		15 474	7 200	8 000
Lønn	2	68 460	68 460	68 460
Kommunale avgifter		282 940	260 054	299 000
Strøm og varme		89 516	101 689	100 000
TV og bredbånd		243 762	219 982	230 980
Andre driftskostnader		31 512	38 902	21 000
Vaktmester og renhold		116 966	107 136	120 750
Reparasjon og vedlikehold	3	444 659	989 419	270 000
Honorarer	4	168 137	98 560	190 300
Forsikring		83 986	73 026	80 300
Andre kostnader		10 440	9 203	3 000
Sum kostnader		1 555 852	1 973 630	1 691 460
Driftsresultat		7 412	-574 156	150 543
Finansinntekter/kostnader				
Finansinntekter		22 687	9 458	0
Finanskostnader		69 546	25 728	70 000
Sum finans		-46 859	-16 270	-70 000
Resultat		-39 448	-590 425	80 543

Sameiet Stabekk-Tunet Seniorleiligheter

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Andre anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Kundefordringer		13 757	23 281
Forskuddsbetalte kostnader		91 105	83 742
Sum fordringer	5	104 861	107 023
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	6	878 343	1 156 577
Sum omløpsmidler		983 204	1 263 600
Sum eiendeler		983 204	1 263 600

Sameiet Stabekk-Tunet Seniorleiligheter

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Vedlikeholdsfond		394 062	304 969
Opptjent egenkapital		-409 001	-409 001
Årets resultat		-39 448	0
Sum egenkapital		-54 386	-104 032
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	8	914 734	988 059
Sum langsiktig gjeld		914 734	988 059
Leverandørgjeld		98 789	348 483
Forskudd fra kunder	9	8 273	8 222
Pålopte renter	9	5 617	5 874
Pålopte kostnader	9	10 178	16 995
Sum kortsiktig gjeld		122 857	379 574
Sum egenkapital og gjeld		983 204	1 263 600

Stabekk, 27.02.2025
Sameiet Stabekk-Tunet Seniorleiligheter

Øivin Cato Brækkan
Styrets leder

Sverre Storm Åstrup Wan
Styremedlem

Sidsel Marlow
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Ladetasjoner - Portåpnere -	25 861	34 000	0	0
Bredbånd/TV	221 340	221 340	221 333	255 000
Andel strøm ladere	26 232	39 918	20 000	20 000
Annen driftsrelatert inntekt	0	5 654	88 000	0
Sum andre inntekter	273 432	300 912	329 333	275 000

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	0	0	60 000	60 000
Godtgjørelse til styre	60 000	60 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460	8 460
Sum lønnskostnader	68 460	68 460	68 460	68 460

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP. Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 60 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold	112 045	385 449	0	100 000
Vedlikehold bygning	86 810	52 733	200 000	200 000
Vedlikehold VVS	4 613	0	0	0
Vedlikehold elektro	88 821	299 427	0	50 000
Vedlikehold ventilasjon	5 745	0	0	0
Vedlikehold heis	115 305	240 580	70 000	120 000
Vedlikehold uteområde	31 320	11 230	0	0
Sum vedlikehold	444 659	989 419	270 000	470 000

Note 4 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	11 063	10 500	11 550	12 000
Forretningsførsel	79 824	76 716	78 750	83 000
Honorar for økonomisk	77 250	0	0	100 000
Honorar annet	0	11 344	100 000	0
Sum honorar	168 137	98 560	190 300	195 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon. Revisjonsselskapet er Nitschke AS. Honoraret utgiftføres i det året fakturaen mottas.

Note 5 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	5 484	15 059
Forskudd kunder	8 273	8 222
Sum kundefordringer	13 757	23 281
Forskuddsbetaling til	0	0
Forskuddsbetalt forsikring	29 307	25 374
Forskuddsbetalt kabelTV og	61 798	58 368
Sum andre fordringer	91 105	83 742
Sum fordringer	104 861	107 023

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 6 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto i DNB kr 269 322 og kapitalkonto DnB kr 595 989

Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	- 409 001	181 424
Årets resultat	- 39 448	-590 425
Egenkapital 31.12	- 448 449	-409 001

I tillegg til egenkapital er det opparbeidet et vedlikeholdsfondet på kr 394 062,-

Sameiet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Dette er finansiert med låneopptak.

Note 8 Langsiktig gjeld**Lån DNB 1636.76.93475**

Renter 31.12.24: 7,25%, løpetid 10 år		
Opprinnelig 2023	1 000 000	
Nedbetalt tidligere	11 941	
Nedbetalt i år	73 325	
Lånesaldo 31.12		914 734
Beregnet innfrielsesdato: 29.09.2033		

Sum langsiktig gjeld **914 734**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt **0**

Gjeld til kredittinstitusjoner 0

Note 9 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	8 273	8 222
Påløpt rente	5 617	5 874
Gebyrer	0	140
Påløpne kostnader(periodisert)	10 178	16 855
Sum annen kortsiktig gjeld	24 068	31 091

4. Styrehonorar.

Budsjettet godtgjørelse til styret for perioden 2024 er satt til 60 000,- + arbeidsgiveravgift.

5. Endring av vedtekter og husordensregler:

Styret ønsker å endre i disse vedtektene:

§ 1 NAVN OG OMFANG

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

Styrets innstilling: Siste to setninger fjernes og erstattes med:
«Seksjonene (eller seniorleilighetene) er beregnet på personlig eierskap og må eies av personer over 55 år. Dispensasjon vedrørende alder kan vurderes.»

§ 18 SAMEIETS PLIKTER TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER

(6) Hvis en varmtvannstank er eldre enn 20 år, og denne forårsaker vannskade, skal seksjonseier dekke egenandelen på forsikringen. ~~I tillegg må seksjonseier dekke økning av første års forsikringspremie. Styret fastsetter dette beløpet.~~

Styrets innstilling: Kun punkt (6). De siste to setninger fjernes.

Styret ønsker å endre i disse husordensreglene:

Punkt 7. Bruk av boder.

a/Søppel bod: Denne er felles for Jernbaneveien 37 og 45, og skal kun benyttes til vanlig husholdningsavfall, plastavfall og matavfall. Bruk riktig beholder! ~~Papiravfall legges i gul container for dette formål. Glass- og metallavfall kastes i container ved P-plassen ved Kiwi.~~ Spesialavfall, dvs. malerspann, rivematerialer etter oppussing, elektriske apparater osv. må bringes til spesialmottak på Isi eller elektroforhandlere.

Styrets innstilling. A. Setning nr 3 endres til: «*Papir og papp legges i container for dette formål. Glass- og metallavfall kastes i merkede containere.*»

Punkt 8. Regler for utleie av hybler:

~~5. Utleieprisen er kr. 150,- pr. døgn pr. leilighet.~~

Styrets innstilling: 5. endres til: «*Utleieprisen er kr 200,- per døgn per leilighet*»

Punkt 9. Regler for utleie av fellesstuen:

~~Stuen kan lånes av beboere vederlagsfritt.~~ Reservasjon føres i kalenderboken som også brukes for hyblene. Etter bruk må stuen støvsuges og vaskes. Kjøleskapet skal alltid stå på.

Styrets innstilling: Første setning endres til: «*Fellesstuen kan leies av beboere for kr 500,-*»

6. Valg av tillitsvalgte.

Følgende er på valg:

Styreleder (Ny styreleder velges for 1 år)

Styremedlem (Nytt styremedlem velges for 2 år)

Varamedlem/er (Nytt varamedlem velges for 1 år)

Sameiet Stabekk-Tunet Seniorleiligheter



Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Sameiet Stabekk-Tunet Seniorleiligheter

Resultatregnskap år 2024

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	<small>Note</small>			
Inntekter				
Fellesinntekter		1 289 832	1 098 562	1 213 000
Andre inntekter	1	273 432	300 912	329 333
Sum inntekter		1 563 264	1 399 474	1 542 333
Kostnader				
Varekjøp		15 474	7 200	8 000
Lønn	2	68 460	68 460	68 460
Kommunale avgifter		282 940	260 054	299 000
Strøm og varme		89 516	101 689	100 000
TV og bredbånd		243 762	219 982	230 980
Andre driftskostnader		31 512	38 902	21 000
Vaktmester og renhold		116 966	107 136	120 750
Reparasjon og vedlikehold	3	444 659	989 419	270 000
Honorarer	4	168 137	98 560	190 300
Forsikring		83 986	73 026	80 300
Prosjekter vedlikehold		10 440	9 203	3 000
Sum kostnader		1 555 852	1 973 630	1 391 790
Driftsresultat		7 412	-574 156	150 543
Finansiinntekter/kostnader				
Finansiinntekter		22 687	9 458	0
Finanskostnader		69 546	25 728	70 000
Sum finans		-46 859	-16 270	-70 000
Resultat		-39 448	-590 425	80 543

Sameiet Stabekk-Tunet Seniorleiligheter Org.nr. 976623797

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Sameiet Stabekk-Tunet Seniorleiligheter

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Andre anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Kundefordringer		13 757	23 281
Forskuddsbetalte kostnader		91 105	83 742
Sum fordringer	5	104 861	107 023
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	6	878 343	1 156 577
Sum omløpsmidler		983 204	1 263 600
Sum eiendeler		983 204	1 263 600

Sameiet Stabekk-Tunet Seniorleiligheter

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Vedlikeholdsfond		394 062	304 969
Opptjent egenkapital		-409 001	-409 001
Årets resultat		-39 448	0
Sum egenkapital		-54 386	-104 032
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	8	914 734	988 059
Sum langsiktig gjeld		914 734	988 059
Leverandørgjeld			
Leverandørgjeld		98 789	348 483
Forskudd fra kunder	9	8 273	8 222
Påløpte renter	9	5 617	5 874
Påløpte kostnader	9	10 178	16 995
Sum kortsiktig gjeld		122 857	379 574
Sum egenkapital og gjeld		983 204	1 263 600

Stabekk, 27.02.2025
Sameiet Stabekk-Tunet Seniorleiligheter

Ørvin Cato Brækkan
Styrets leder

Sverre Storm Astrup Wan
Styremedlem

Sidsel Marlow
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Løvpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Ladetasjoner - Portåpnere -	25 861	34 000	0	0
Bredbånd/TV	221 340	221 340	221 333	255 000
Andel strøm ladere	26 232	39 918	20 000	20 000
Annen driftsrelatert inntekt	0	5 654	88 000	88 000
Sum andre inntekter	273 432	300 912	329 333	363 000

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	0	0	60 000	60 000
Godtgjørelse til styre	60 000	60 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460	8 460
Sum lønnskostnader	68 460	68 460	68 460	68 460

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP. Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 60 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold	112 045	385 449	0	100 000
Vedlikehold bygning	86 810	52 733	200 000	100 000
Vedlikehold VVS	4 613	0	0	0
Vedlikehold elektro	88 821	299 427	0	0
Vedlikehold ventilasjon	5 745	0	0	0
Vedlikehold heis	115 305	240 580	70 000	70 000
Vedlikehold uteområde	31 320	11 230	0	0
Sum vedlikehold	444 659	989 419	270 000	270 000

Note 4 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2023
Revisjonshonorar	11 063	10 500	11 550	12 000
Forretningsførsel	79 824	76 716	78 750	83 000
Honorar for økonomisk	77 250	0	0	0
Honorar annet	0	11 344	100 000	0
Sum honorar	168 137	98 560	190 300	95 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon. Revisjonsselskapet er Nitschke AS. Honoraret utgiftføres i det året fakturaen mottas.

Note 5 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	5 484	15 059
Forskudd kunder	8 273	8 222
Sum kundefordringer	13 757	23 281
Forskuddsbetaling til	0	0
Forskuddsbetalt forsikring	29 307	25 374
Forskuddsbetalt kabelTV og	61 798	58 368
Sum andre fordringer	91 105	83 742
Sum fordringer	104 861	107 023

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 6 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto i DNB kr 269 322 og kapital konto DnB kr 595 989

Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	- 409 001	181 424
Årets resultat	- 39 448	-590 425
Egenkapital 31.12	- 448 449	-409 001

I tillegg til egenkapital er det opparbeidet et vedlikeholdsfondet på kr 394 062,-

Sameiet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Dette er finansiert med låneopptak.

Note 8 Langsiktig gjeld

Lån DNB 1636.76.93475		
Renter 31.12.24: 7,25%, løpetid 10 år		
Opprinnelig 2023	1 000 000	
Nedbetalt tidligere	11 941	
Nedbetalt i år	73 325	
Lånesaldo 31.12		914 734
Beregnet innfrielsesdato: 29.09.2033		
Sum langsiktig gjeld		914 734

Note 9 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	8 273	8 222
Påløpt rente	5 617	5 874
Gebyrer	0	140
Påløpne kostnader(periodisert)	10 178	16 855
Sum annen kortsiktig gjeld	24 068	31 091



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Stabekk-tunet seniorleiligheter

Avholdt 13.03.2025 kl 18.00.

Sted: Fellesstuen, Stabekk

Sak 1: Konstituering

1.1 Opptak av navn fortegnelse

Antall fremmøtte: 17

Fullmakt:3

Stemmeberettigete: 20

1.2 Valg av møteleder

Valgt ble: Øivin Brækkan

Vedtak: Godkjent

1.3 Valg av sekretær og en sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Sekretær ble Yngve Abrahamsen. Sverre Wang velges til å signere Protokoll med møteleder Øivin Brækkan.

1.4 Godkjenning av dagsorden og innkalling

Vedtak: Godkjent

Sak 2. Årsrapport/årsberetning

Vedtak: Godkjent

Sak 3. Regnskap 2024

Vedtak: Godkjent

Sak 4. Honorar til styret

Godkjenning av honorar til styret for 2024: kr 60 000,- + aga.

Vedtak: Godkjent

Sak 5. Styret ønsket å endre tekst og innhold i § 1 og §18 i sameiets vedtekter. Disse ble gjennomgått på årsmøte. Se innkalling for ytterligere informasjon.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Styret ønsket å endre tekst og innhold i husordensreglene punkt 7, 8 og 9. Disse ble gjennomgått på årsmøte. Se innkalling for ytterligere informasjon.

Legges til i årsmøte: Punkt 9 «Fellesstuen kan leies av beboere for kr 500,- *pr døgn.*»

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Valg av tillitsvalgte:

Styreleder Øivin Brækkan velges for 1 år

Vedtak: Godkjent

Styremedlem Sidsel Marlow velges for 1 år

Vedtak: Godkjent

Elisabeth Olsen velger å trekke seg som varamedlem etter 1 år.

Varamedlem: Kåre Fagerli velges for 1 år

Varamedlem: Niklas Grønstrand velges for 2 år.

Vedtak: Godkjent

Møte hevet ca kl 19.00.



Til seksjonseierne i
Sameiet Stabekktunet Seniorleiligheter

Stabekk, 24.august 2023

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE FOR SAMEIET STABEKKTUNET SENIORLEILIGHETER

Det innkalles hermed til ekstraordinært årsmøte

Tirsdag 29. august 2023 kl 16.00 i 1.etg.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
 - Opptak av navnefortegnelse
 - Valg av møteleder
 - Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
 - Godkjenning av dagsorden og innkalling
2. Opptak av lån til vedlikehold

Tidligere styrer har flere år unnlatt å ta stilling til fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Innhenting av priser på nødvendige oppgaver som tak og pipearbeider, utskifting av takvinduer og fullføring av prosjektet med el-billading viser et akutt behov for finansiering langt over det sameiet har på konto for vedlikehold.

Dette er akutte behov som det haster å komme i gang med. For å sikre verdier av sameiets bygningsmasse kreves ca. kr. 1 000 000.

Styret har fått tilsagn om lån fra vår bankforbindelse på kr. 1 000 000. Forutsetningen for dette fra bankens side er å øke fellesutgiftene med 14 %

Styret foreslår å øke fellesutgiftene med 20% snarest mulig, slik at vi kan komme i gang med nødvendige arbeider straks og bygger samtidig opp fremtidig konto for vedlikehold.

Utbetalingen av lån overføres til konto for vedlikehold og brukes av styret etter sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak: Sameiet låner kr 1 000 000,- og øker fellesutgiftene med 20%

Hilsen styret i sameiet

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å komme, kan gi fullmakt til en stedfortreder.

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET STABEKKTUNET SENIORLEILIGHETER

DEN 29. AUGUST 2023

**Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Stabekktunet Seniorleiligheter ble avholdt
den 29. august 2023 i fellesrommet i Jernbaneveien 37**

Til behandling forelå:

1) Konstituering

Det møtte 20 stemmeberettigede av totalt 35 sameiere. Av disse var det 5 fullmakter. Kåre Fagerli ble valgt til møteleder, og Sidsel Marlow ble valgt til å skrive protokollen.

Til å undertegne protokollen ble Lajla Wegger Tosterud valgt.

Måten årsmøtet var innkalt på ble deretter godkjent og møtet ble erklært for lovlig satt.

2) Opptak av lån til vedlikehold

Styret informerte om nødvendig vedlikehold som må gjennomføres, og har innhentet flere anbud på arbeidene.

Styret foreslo opptak av lån på kr 1 000 000,- til dette vedlikeholdet. Fellesutgiftene økes med 20% fra 1. november.

Vedtatt: Vedtatt med 16 mot 4 stemmer. Mindretallet foreslo en økning på 15%.

29. august 2023

Referent

Sidsel Marlow

Møteleder

Kåre Fagerli

Lajla Wegger Tosterud



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557499603858

Dokument

Ekstraordinært årsmøte 29.08.2023
 Hoveddokument
 1 side
Initiert på 2023-08-30 09:31:30 CEST (+0200) av Mette Strømnes (MS)
Ferdigstilt den 2023-08-30 10:46:16 CEST (+0200)

Signerende parter

Mette Strømnes (MS) Solito Forvaltning AS <i>mette@solito.no</i> +4792328459 <i>Signert 2023-08-30 10:46:16 CEST (+0200)</i>	Sidsel Marlow (SM) <i>sidselmarlow@outlook.com</i> <i>Signert 2023-08-30 10:42:45 CEST (+0200)</i>
Kåre Fagerli (KF) <i>kaaro-f@online.no</i> <i>Signert 2023-08-30 09:53:35 CEST (+0200)</i>	Lajla Wegger Tosterud (LWT) <i>lw@fasitforlag.no</i> <i>Signert 2023-08-30 09:41:47 CEST (+0200)</i>

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Vedtekter for Sameiet Stabekktunet seniorleiligheter

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

§ 1 NAVN OG OMFANG

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

§ 2 RETTLIG RÅDERETT

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

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

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

§ 3 FYSISK RÅDERETT

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 FELLESUTGIFTER

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

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

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

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

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

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

§ 5 VEDLIKEHOLDSPÅTILGANG VED INNFLYTTING

(1) Ved innflytting skal det betales kr. 4.000,- til sameiet for vedlikeholdsutgift ved innflytting.

§ 6 SAMEIETS PANTERETT

(1) De andre sameierne har panterett i den enkelte seksjon for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet, med et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp (2 G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten som her er omhandlet, kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin andel, jfr. eierseksjonsloven av 16/6-2017 29, 4.ledd.

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

§ 7 ETTERSYN

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

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

§ 8 MISLIGHOLD

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

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

§ 9 ÅRSMØTE

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10 OM ÅRSMØTET

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

(2) Det ordinære årsmøtet skal:

- a) Behandle styrets årsberetning.
- b) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- c) Velge styremedlemmer.

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

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

§ 11 ÅRSMØTETS KOMPETANSE

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

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

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

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

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

§ 12 INHABILITET

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

§ 13 SAMEIESTYRET

(1) Sameiet skal ha et styre med 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet, styrets leder velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

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

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

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

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

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

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

§ 14 STYRETS OPPGAVER M.V.

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

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

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

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

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

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

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

§ 15 TVISTER

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

§ 16 EIERSEKSJONSLOVEN

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

§ 17 SEKSJONSEIERS ANSVAR FOR Å VEDLIKEHOLDE BRUKSENHETEN

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar

- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§18

SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1.

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

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

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

Husordensregler for Stabekktunet Seniorleiligheter

1. Hensikt

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

2. Overdragelse av leilighet

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

3. Orden og bruk av leilighetene

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

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

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

4. Adgangskontroll og orden i fellesarealer

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

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

5. Orden i kjeller/garasje

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

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

6. Orden og bruk av utvendige fellesarealer

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

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

7. Bruk av boder

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

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

8. Regler for utleie av hybler

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

1. Rom reserveres ved å skrive inn navn og leieperiode i egen kalenderbok som finnes på kjøkkenet i fellesstuen i første etasje. Nøkler lånes av et styremedlem.
2. Den som leier rommet må benytte eget sengetøy, håndklær og sørge for at det finnes såpe og toalettpapir til gjestene.
3. Etter utleie har den som har leiet ansvar for å rengjøre rommet, inkludert bad og kjøkken. Kjøleskapet må stå påslått. Nøkkel leveres tilbake til styremedlemmet man lånte av, sammen med oppgjør for leien. Styremedlemmet inspisierer at rommet er rengjort og ryddet.
4. Utleie skjer etter «først til mølla»-prinsippet. Det er tillatt å leie begge rom samtidig for korte perioder. Normalt bør ikke leieperioden være mer enn en uke. Unntak for dette kan innrømmes f.eks. for en beboer som utfører oppussing av leilighet som fører til at kjøkken og/eller bad ikke kan benyttes.
5. Utleieprisen er kr. 200,- pr. døgn pr. leilighet.

9. Regler for utleie av fellesstuen

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

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

BÆRUM KOMMUNE

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



Megleropplysninger

Gnr:	14	Bnr:	1089	Fnr:		Snr:	12
Adresse:	Jernbaneveien 37, 1369 STABEKK						

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

Arkivsakid	Tiltak	Dokumenter					
94/1621	Blokk	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen

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

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

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE
PLANSEKSJONEN



NEDRE STABEKK AS
POSTBOKS 118

1321 STABEKK

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:1994-1621, BILAG 107

GNR 14, BNR 1089

TILTAKSADRESSE:

JERNBANEVEIEN 37

ARBEIDETS ART:

BLOKK V

TILTAKSHAVER:

NOMENTIA EIENDOM A/S

ANSVARLIG SØKER:

NEDRE STABEKK AS

ANSVARLIG UTFØRENDE:

NEDRE STABEKK AS

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

Sandvika den 16.01.2003

Karoline Hasselgård
Karoline Hasselgård
Bygningssjef

Jon Erik Bye
Jon Erik Bye
Saksbehandler

Kopi:
Kommunalteknisk seksjon (VA)



Referans nr. **Nomentia Eiendom as**
Gamle Ringeriksvei 61, 1340 Bekkestua
TIL 67 12 50 48, Fax 67 12 50 48

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST ASKER OG BÆRUM HERREDOMMENE
1 AUG 1995
DAGBOKNR: 109920

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)
Kommunen (Kommunens navn) [Gnr] [Bnr] [Festere]
0219 BÆRUM 14 1089

2. Hjemmelshaver(e)
Fødselsnr. (Fødselsnr. (11:7 siffer)) / Navn [Skid andr. %]
9 5 6 5 9 2 2 7 5 NEDRE STABEKK AS
Doknr: 19920 Tinglyst 01 08 1995 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner. (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål *			Brok (teller) %			S.nr.	For-mål *			Brok (teller) %			S.nr.	For-mål *			Brok (teller) %		
	1	2	3	1	2	3		1	2	3	1	2	3		1	2	3	1	2	3
1	B	55	11	B	82	21	B	82	31	B	73	41				51				
2	"	73	12	"	82	22	"	82	32	"	55	42				52				
3	"	82	13	"	82	23	"	73	33	"	22	43				53				
4	"	82	14	"	82	24	"	55	34	"	22	44				54				
5	"	82	15	"	73	25	"	55	35	"	102	45				55				
6	"	82	16	"	55	26	"	73	36	"	93	46				56				
7	"	73	17	"	55	27	"	82	37	"	93	47				57				
8	"	55	18	"	73	28	"	82	38	"	102	48				58				
9	"	55	19	"	82	29	"	82	39	G	740	49				59				
10	"	73	20		82	30		82	40			50				60				

Sum tellere: 3510 - nevner: 3510 iflg. tgl. Nomentia Eiendom AS

4. Supplerende tekst
Samsiet forbeholder seg panterett i den enkelte seksjon for et beløp stort kr. 20.000 til sikkerhet for seksjonens andel av sameiets fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 1. gangs tinglyste kjøpsum. Sameiet kan senere vike prioritet, dog slik at denne ligger innenfor 90 % av seksjonens verdi.

5. Erklæring om opplysning av lovns krav (§7-1). Godkjent av Kommunedepartementet

Underleggende erklærer at

a) seksjonens grenser er gitt

b) eiendommen er oppdelt i mange seksjoner som det er brukt/brukes. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige seksjoner eller de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) hver seksjon har egen mengde, eget kjønn, bad og WC innenfor seksjonens (§ 5 nr. 3).

d) hver seksjon har et bestemt bygningsnummer og WC innenfor seksjonens, men oppdelingen gjelder bortsett fra eller aksjonens med samme kjønn som bestemmelse som er gjeldende for § 22 § 193 (§ 5 nr. 3, annet ledd).

e) seksjonens grenser er gitt

f) seksjonens grenser er gitt

g) seksjonens grenser er gitt

h) seksjonens grenser er gitt

i) seksjonens grenser er gitt

j) seksjonens grenser er gitt

k) seksjonens grenser er gitt

l) seksjonens grenser er gitt

m) seksjonens grenser er gitt

n) seksjonens grenser er gitt

o) seksjonens grenser er gitt

p) seksjonens grenser er gitt

q) seksjonens grenser er gitt

r) seksjonens grenser er gitt

s) seksjonens grenser er gitt

t) seksjonens grenser er gitt

u) seksjonens grenser er gitt

v) seksjonens grenser er gitt

w) seksjonens grenser er gitt

x) seksjonens grenser er gitt

y) seksjonens grenser er gitt

z) seksjonens grenser er gitt

aa) seksjonens grenser er gitt

ab) seksjonens grenser er gitt

ac) seksjonens grenser er gitt

ad) seksjonens grenser er gitt

ae) seksjonens grenser er gitt

af) seksjonens grenser er gitt

ag) seksjonens grenser er gitt

ah) seksjonens grenser er gitt

ai) seksjonens grenser er gitt

aj) seksjonens grenser er gitt

ak) seksjonens grenser er gitt

al) seksjonens grenser er gitt

am) seksjonens grenser er gitt

an) seksjonens grenser er gitt

ao) seksjonens grenser er gitt

ap) seksjonens grenser er gitt

aq) seksjonens grenser er gitt

ar) seksjonens grenser er gitt

as) seksjonens grenser er gitt

at) seksjonens grenser er gitt

au) seksjonens grenser er gitt

av) seksjonens grenser er gitt

aw) seksjonens grenser er gitt

ax) seksjonens grenser er gitt

ay) seksjonens grenser er gitt

az) seksjonens grenser er gitt

ba) seksjonens grenser er gitt

bb) seksjonens grenser er gitt

bc) seksjonens grenser er gitt

bd) seksjonens grenser er gitt

be) seksjonens grenser er gitt

bf) seksjonens grenser er gitt

bg) seksjonens grenser er gitt

bh) seksjonens grenser er gitt

bi) seksjonens grenser er gitt

bj) seksjonens grenser er gitt

bk) seksjonens grenser er gitt

bl) seksjonens grenser er gitt

bm) seksjonens grenser er gitt

bn) seksjonens grenser er gitt

bo) seksjonens grenser er gitt

bp) seksjonens grenser er gitt

bq) seksjonens grenser er gitt

br) seksjonens grenser er gitt

bs) seksjonens grenser er gitt

bt) seksjonens grenser er gitt

bu) seksjonens grenser er gitt

bv) seksjonens grenser er gitt

bw) seksjonens grenser er gitt

bx) seksjonens grenser er gitt

by) seksjonens grenser er gitt

bz) seksjonens grenser er gitt

ca) seksjonens grenser er gitt

cb) seksjonens grenser er gitt

cc) seksjonens grenser er gitt

cd) seksjonens grenser er gitt

ce) seksjonens grenser er gitt

cf) seksjonens grenser er gitt

cg) seksjonens grenser er gitt

ch) seksjonens grenser er gitt

ci) seksjonens grenser er gitt

cj) seksjonens grenser er gitt

ck) seksjonens grenser er gitt

cl) seksjonens grenser er gitt

cm) seksjonens grenser er gitt

cn) seksjonens grenser er gitt

co) seksjonens grenser er gitt

cp) seksjonens grenser er gitt

cq) seksjonens grenser er gitt

cr) seksjonens grenser er gitt

cs) seksjonens grenser er gitt

ct) seksjonens grenser er gitt

cu) seksjonens grenser er gitt

cv) seksjonens grenser er gitt

cw) seksjonens grenser er gitt

cx) seksjonens grenser er gitt

cy) seksjonens grenser er gitt

cz) seksjonens grenser er gitt

da) seksjonens grenser er gitt

db) seksjonens grenser er gitt

dc) seksjonens grenser er gitt

dd) seksjonens grenser er gitt

de) seksjonens grenser er gitt

df) seksjonens grenser er gitt

dg) seksjonens grenser er gitt

dh) seksjonens grenser er gitt

di) seksjonens grenser er gitt

dj) seksjonens grenser er gitt

dk) seksjonens grenser er gitt

dl) seksjonens grenser er gitt

dm) seksjonens grenser er gitt

dn) seksjonens grenser er gitt

do) seksjonens grenser er gitt

dp) seksjonens grenser er gitt

dq) seksjonens grenser er gitt

dr) seksjonens grenser er gitt

ds) seksjonens grenser er gitt

dt) seksjonens grenser er gitt

du) seksjonens grenser er gitt

dv) seksjonens grenser er gitt

dw) seksjonens grenser er gitt

dx) seksjonens grenser er gitt

dy) seksjonens grenser er gitt

dz) seksjonens grenser er gitt

ea) seksjonens grenser er gitt

eb) seksjonens grenser er gitt

ec) seksjonens grenser er gitt

ed) seksjonens grenser er gitt

ee) seksjonens grenser er gitt

ef) seksjonens grenser er gitt

eg) seksjonens grenser er gitt

eh) seksjonens grenser er gitt

ei) seksjonens grenser er gitt

ej) seksjonens grenser er gitt

ek) seksjonens grenser er gitt

el) seksjonens grenser er gitt

em) seksjonens grenser er gitt

en) seksjonens grenser er gitt

eo) seksjonens grenser er gitt

ep) seksjonens grenser er gitt

eq) seksjonens grenser er gitt

er) seksjonens grenser er gitt

es) seksjonens grenser er gitt

et) seksjonens grenser er gitt

eu) seksjonens grenser er gitt

ev) seksjonens grenser er gitt

ew) seksjonens grenser er gitt

ex) seksjonens grenser er gitt

ey) seksjonens grenser er gitt

ez) seksjonens grenser er gitt

fa) seksjonens grenser er gitt

fb) seksjonens grenser er gitt

fc) seksjonens grenser er gitt

fd) seksjonens grenser er gitt

fe) seksjonens grenser er gitt

ff) seksjonens grenser er gitt

fg) seksjonens grenser er gitt

fh) seksjonens grenser er gitt

fi) seksjonens grenser er gitt

fj) seksjonens grenser er gitt

fk) seksjonens grenser er gitt

fl) seksjonens grenser er gitt

fm) seksjonens grenser er gitt

fn) seksjonens grenser er gitt

fo) seksjonens grenser er gitt

fp) seksjonens grenser er gitt

fq) seksjonens grenser er gitt

fr) seksjonens grenser er gitt

fs) seksjonens grenser er gitt

ft) seksjonens grenser er gitt

fu) seksjonens grenser er gitt

fv) seksjonens grenser er gitt

fw) seksjonens grenser er gitt

fx) seksjonens grenser er gitt

fy) seksjonens grenser er gitt

fz) seksjonens grenser er gitt

ga) seksjonens grenser er gitt

gb) seksjonens grenser er gitt

gc) seksjonens grenser er gitt

gd) seksjonens grenser er gitt

ge) seksjonens grenser er gitt

gf) seksjonens grenser er gitt

gg) seksjonens grenser er gitt

gh) seksjonens grenser er gitt

gi) seksjonens grenser er gitt

gj) seksjonens grenser er gitt

gk) seksjonens grenser er gitt

gl) seksjonens grenser er gitt

gm) seksjonens grenser er gitt

gn) seksjonens grenser er gitt

go) seksjonens grenser er gitt

gp) seksjonens grenser er gitt

gq) seksjonens grenser er gitt

gr) seksjonens grenser er gitt

gs) seksjonens grenser er gitt

gt) seksjonens grenser er gitt

gu) seksjonens grenser er gitt

gv) seksjonens grenser er gitt

gw) seksjonens grenser er gitt

gx) seksjonens grenser er gitt

gy) seksjonens grenser er gitt

gz) seksjonens grenser er gitt

ha) seksjonens grenser er gitt

hb) seksjonens grenser er gitt

hc) seksjonens grenser er gitt

hd) seksjonens grenser er gitt

he) seksjonens grenser er gitt

hf) seksjonens grenser er gitt

hg) seksjonens grenser er gitt

hh) seksjonens grenser er gitt

hi) seksjonens grenser er gitt

hj) seksjonens grenser er gitt

hk) seksjonens grenser er gitt

hl) seksjonens grenser er gitt

hm) seksjonens grenser er gitt

hn) seksjonens grenser er gitt

ho) seksjonens grenser er gitt

hp) seksjonens grenser er gitt

hq) seksjonens grenser er gitt

hr) seksjonens grenser er gitt

hs) seksjonens grenser er gitt

ht) seksjonens grenser er gitt

hu) seksjonens grenser er gitt

hv) seksjonens grenser er gitt

hw) seksjonens grenser er gitt

hx) seksjonens grenser er gitt

hy) seksjonens grenser er gitt

hz) seksjonens grenser er gitt

ia) seksjonens grenser er gitt

ib) seksjonens grenser er gitt

ic) seksjonens grenser er gitt

id) seksjonens grenser er gitt

ie) seksjonens grenser er gitt

if) seksjonens grenser er gitt

ig) seksjonens grenser er gitt

ih) seksjonens grenser er gitt

ii) seksjonens grenser er gitt

ij) seksjonens grenser er gitt

ik) seksjonens grenser er gitt

il) seksjonens grenser er gitt

im) seksjonens grenser er gitt

in) seksjonens grenser er gitt

io) seksjonens grenser er gitt

ip) seksjonens grenser er gitt

iq) seksjonens grenser er gitt

ir) seksjonens grenser er gitt

is) seksjonens grenser er gitt

it) seksjonens grenser er gitt

iu) seksjonens grenser er gitt

iv) seksjonens grenser er gitt

iw) seksjonens grenser er gitt

ix) seksjonens grenser er gitt

iy) seksjonens grenser er gitt

iz) seksjonens grenser er gitt

ja) seksjonens grenser er gitt

jb) seksjonens grenser er gitt

jc) seksjonens grenser er gitt

jd) seksjonens grenser er gitt

je) seksjonens grenser er gitt

jf) seksjonens grenser er gitt

jj) seksjonens grenser er gitt

jh) seksjonens grenser er gitt

ji) seksjonens grenser er gitt

jk) seksjonens grenser er gitt

jl) seksjonens grenser er gitt

jm) seksjonens grenser er gitt

jn) seksjonens grenser er gitt

jo) seksjonens grenser er gitt

jp) seksjonens grenser er gitt

jq) seksjonens grenser er gitt

jr) seksjonens grenser er gitt

js) seksjonens grenser er gitt

jt) seksjonens grenser er gitt

ju) seksjonens grenser er gitt

kv) seksjonens grenser er gitt

kw) seksjonens grenser er gitt

kx) seksjonens grenser er gitt

ky) seksjonens grenser er gitt

kz) seksjonens grenser er gitt

la) seksjonens grenser er gitt

lb) seksjonens grenser er gitt

lc) seksjonens grenser er gitt

ld) seksjonens grenser er gitt

le) seksjonens grenser er gitt

lf) seksjonens grenser er gitt

lg) seksjonens grenser er gitt

lh) seksjonens grenser er gitt

li) seksjonens grenser er gitt

lj) seksjonens grenser er gitt

lk) seksjonens grenser er gitt

ll) seksjonens grenser er gitt

lm) seksjonens grenser er gitt

ln) seksjonens grenser er gitt

lo) seksjonens grenser er gitt

lp) seksjonens grenser er gitt

lq) seksjonens grenser er gitt

lr) seksjonens grenser er gitt

ls) seksjonens grenser er gitt

lt) seksjonens grenser er gitt

lu) seksjonens grenser er gitt

lv) seksjonens grenser er gitt

lw) seksjonens grenser er gitt

lx) seksjonens grenser er gitt

ly) seksjonens grenser er gitt

lz) seksjonens grenser er gitt

ma) seksjonens grenser er gitt

mb) seksjonens grenser er gitt

mc) seksjonens grenser er gitt

md) seksjonens grenser er gitt

me) seksjonens grenser er gitt

mf) seksjonens grenser er gitt

mg) seksjonens grenser er gitt

mh) seksjonens grenser er gitt

mi) seksjonens grenser er gitt

mj) seksjonens grenser er gitt

mk) seksjonens grenser er gitt

ml) seksjonens grenser er gitt

mm) seksjonens grenser er gitt

mn) seksjonens grenser er gitt

mo) seksjonens grenser er gitt

mp) seksjonens grenser er gitt

mq) seksjonens grenser er gitt

mr) seksjonens grenser er gitt

ms) seksjonens grenser er gitt

mt) seksjonens grenser er gitt

mu) seksjonens grenser er gitt

mv) seksjonens grenser er gitt

mw) seksjonens grenser er gitt

mx) seksjonens grenser er gitt

my) seksjonens grenser er gitt

mz) seksjonens grenser er gitt

na) seksjonens grenser er gitt

nb) seksjonens grenser er gitt

nc) seksjonens grenser er gitt

nd) seksjonens grenser er gitt

ne) seksjonens grenser er gitt

nf) seksjonens grenser er gitt

ng) seksjonens grenser er gitt

nh) seksjonens grenser er gitt

ni) seksjonens grenser er gitt

nj) seksjonens grenser er gitt

nk) seksjonens grenser er gitt

nl) seksjonens grenser er gitt

nm) seksjonens grenser er gitt

nn) seksjonens grenser er gitt

no) seksjonens grenser er gitt

np) seksjonens grenser er gitt

nq) seksjonens grenser er gitt

nr) seksjonens grenser er gitt

ns) seksjonens grenser er gitt

nt) seksjonens grenser er gitt

nu) seksjonens grenser er gitt

nv) seksjonens grenser er gitt

nw) seksjonens grenser er gitt

nx) seksjonens grenser er gitt

ny) seksjonens grenser er gitt

nz) seksjonens grenser er gitt

oa) seksjonens grenser er gitt

ob) seksjonens grenser er gitt

oc) seksjonens grenser er gitt

od) seksjonens grenser er gitt

oe) seksjonens grenser er gitt

of) seksjonens grenser er gitt

og) seksjonens grenser er gitt

oh) seksjonens grenser er gitt

oi) seksjonens grenser er gitt

oj) seksjonens grenser er gitt

ok) seksjonens grenser er gitt

ol) seksjonens grenser er gitt

om) seksjonens grenser er gitt

on) seksjonens grenser er gitt

oo) seksjonens grenser er gitt

op) seksjonens grenser er gitt

oq) seksjonens grenser er gitt

or) seksjonens grenser er gitt

os) seksjonens grenser er gitt

ot) seksjonens grenser er gitt

ou) seksjonens grenser er gitt

ov) seksjonens grenser er gitt

ow) seksjonens grenser er gitt

ox) seksjonens grenser er gitt

oy) seksjonens grenser er gitt

oz) seksjonens grenser er gitt

pa) seksjonens grenser er gitt

pb) seksjonens grenser er gitt

pc) seksjonens grenser er gitt

pd) seksjonens grenser er gitt

pe) seksjonens grenser er gitt

pf) seksjonens grenser er gitt

pg) seksjonens grenser er gitt

ph) seksjonens grenser er gitt

pi) seksjonens grenser er gitt

pj) seksjonens grenser er gitt

pk) seksjonens grenser er gitt

pl) seksjonens grenser er gitt

pm) seksjonens grenser er gitt

pn) seksjonens grenser er gitt

po) seksjonens grenser er gitt

pp) seksjonens grenser er gitt

pq) seksjonens grenser er gitt

pr) seksjonens grenser er gitt

ps) seksjonens grenser er gitt

pt) seksjonens grenser er gitt

pu) seksjonens grenser er gitt

pv) seksjonens grenser er gitt

pw) seksjonens grenser er gitt

px) seksjonens grenser er gitt

py) seksjonens grenser er gitt

pz) seksjonens grenser er gitt

qa) seksjonens grenser er gitt

qb) seksjonens grenser er gitt

qc) seksjonens grenser er gitt

qd) seksjonens grenser er gitt

qe) seksjonens grenser er gitt

qf) seksjonens grenser er gitt

qg) seksjonens grenser er gitt

qh) seksjonens grenser er gitt

qi) seksjonens grenser er gitt

qj) seksjonens grenser er gitt

qk) seksjonens grenser er gitt

ql) seksjonens grenser er gitt

qm) seksjonens grenser er gitt

qn) seksjonens grenser er gitt

qo) seksjonens grenser er gitt

qp) seksjonens grenser er gitt

qq) seksjonens grenser er gitt

qr) seksjonens grenser er gitt

qs) seksjonens grenser er gitt

qt) seksjonens grenser er gitt

qu) seksjonens grenser er gitt

qv) seksjonens grenser er gitt

qw) seksjonens grenser er gitt

qx) seksjonens grenser er gitt

qy) seksjonens grenser er gitt

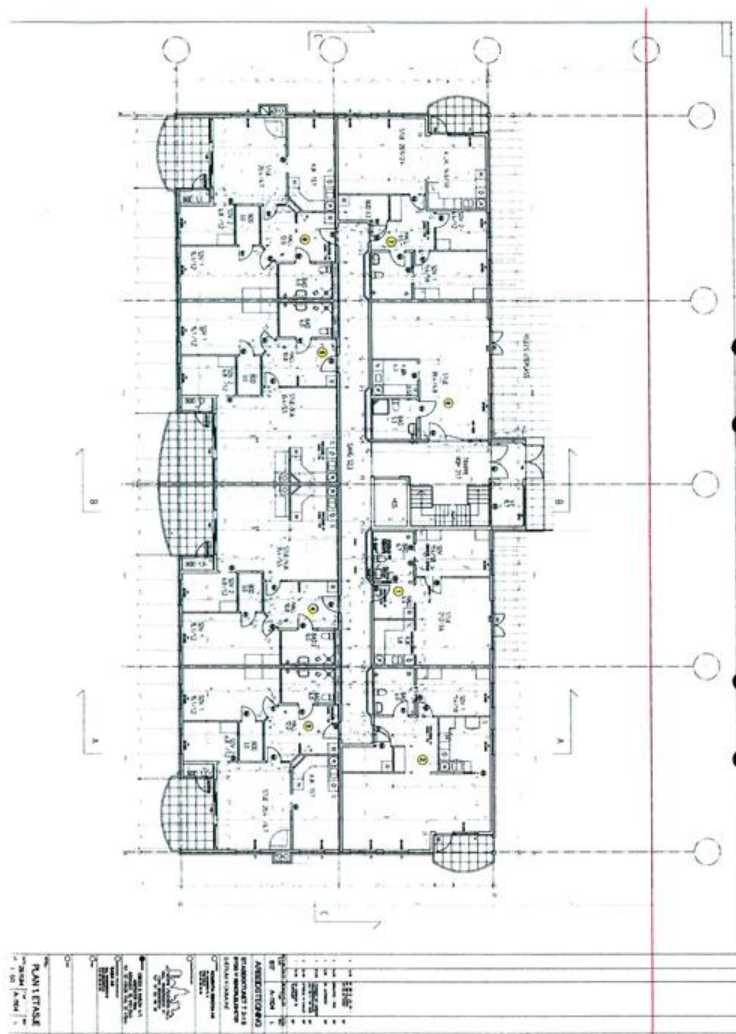
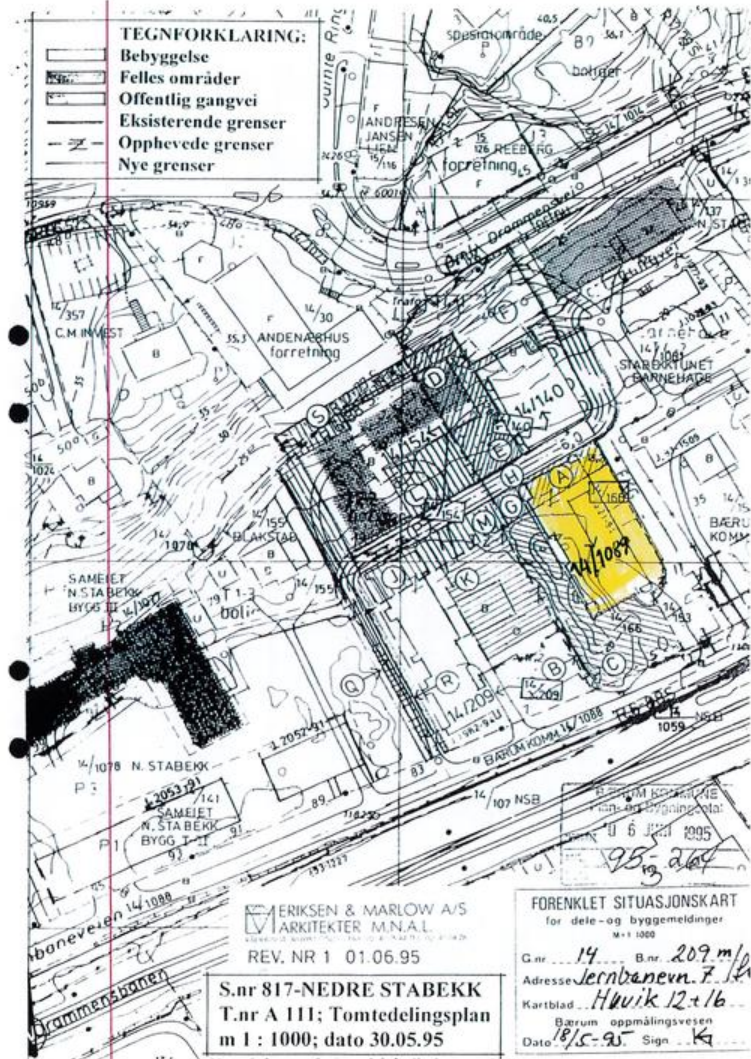
qz) seksjonens grenser er gitt

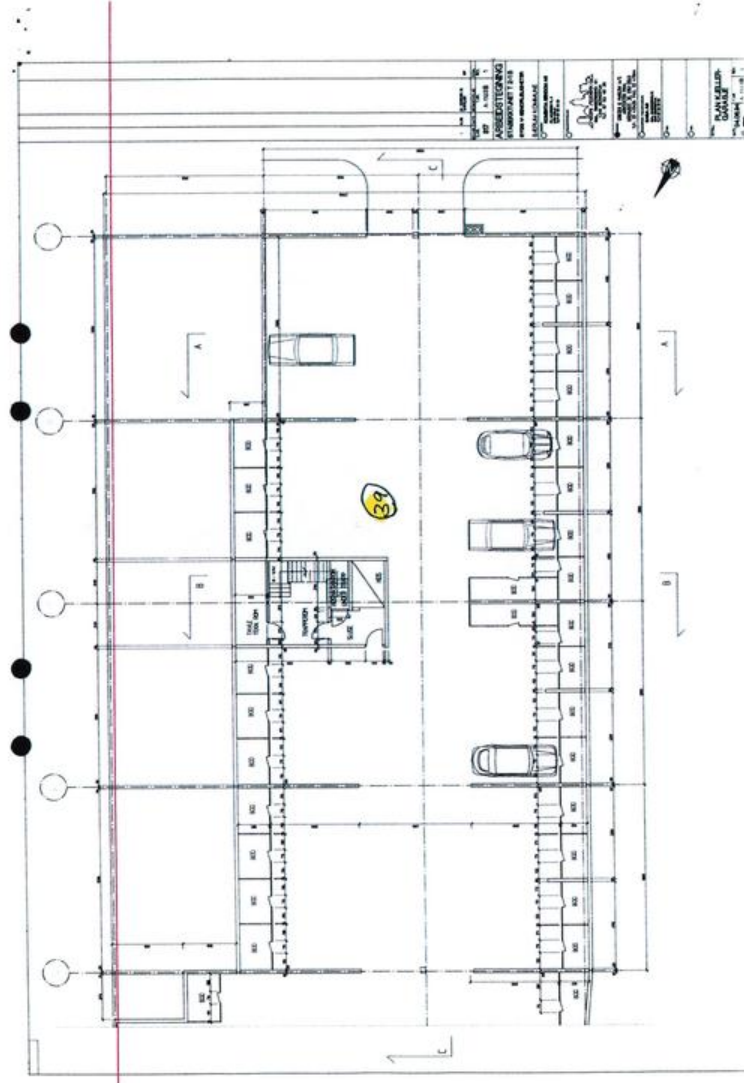
ra) seksjonens grenser er gitt

rb) seksjonens grenser er gitt

rc) seksjonens grenser er gitt

rd) seksjonens grenser er gitt







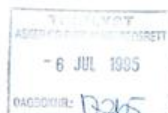
Attestert kopi av dok.nr. 1995/17265/100
Attesteringstidspunkt 2025-07-03 09:57

Side 1 av 1

Jnr. 95- 264

side 6

ERKLÆRING



Undertegnede eier av gnr. 14, bnr.1089 og gnr 14, bnr. 140 i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere følgende:

Gnr. 14, bnr. 140 har rett til å ha adkomst, garasjeanlegg og sine vann- og avløpsledninger under gnr. 14, bnr. 1089 samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

Gnr. 14, bnr.1089 og gnr.14, bnr. 140 har felles ledninger over gnr. 14, bnr. 1089 og frem til off. ledningsanlegg i Jernbaneveien. Kostnader for reparasjon og omlegging av fellesledningene skal fordeles mellom eiendommene etter nevnerne i sameiebrøkene for eiendommene.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommene og kan ikke avlyses uten etter samtykke av plan- og bygningssjefen i Bærum.

SANDVIK A den 5.07.95

 HARALD ANDERSEN... (eiers egen underskrift)

NEDRE STABEKK A/S
 (med trykte bokstaver)



Doknr. 17265 Tinglyst 06 07 1995 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Attestert kopi av dok.nr. 1995/23819/100
Attesteringstidspunkt 2025-07-03 09:57

Side 1 av 1

s. 6



ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 14, bnr. 1089 og gnr. 14, bnr. 1091 i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere følgende:

Bnr. 14, bnr. 1091 har rett til å ha adkomst, garasjeanlegg og sine vann- og avløpsledninger under gnr. 14, bnr. 1089 samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

Gnr. 14, bnr. 1089 og gnr. 14, bnr. 1091 har felles ledninger over gnr. 14, bnr. 1089 og frem til off. ledningsanlegg i Jernbaneveien. Kostnader for reparasjon og omlegging av fellesledningene skal fordeles mellom eiendommene etter nevnerne i sameiebrøkene for eiendommene.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommene og kan ikke avlyses uten etter samtykke av plan- og bygningssjefen i Bærum

Bekkestua, 28. august 995

NEDRE STABEKK AS

Geir Felling Andersen



Doknr. 23819 Tinglyst 08 09 1995 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Dato
05.07.2025

U.off. offl. § 13, sktflv § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: **3201 BÆRUM**

Gnr 14 Bnr 1089 Fnr 0 Snr 12

Eiendommens adresse:

Jernbaneveien 37, 1369 STABEKK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 459 945
Som sekundærbolig: kr 5 839 781

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

ambita

Vegstatuskart

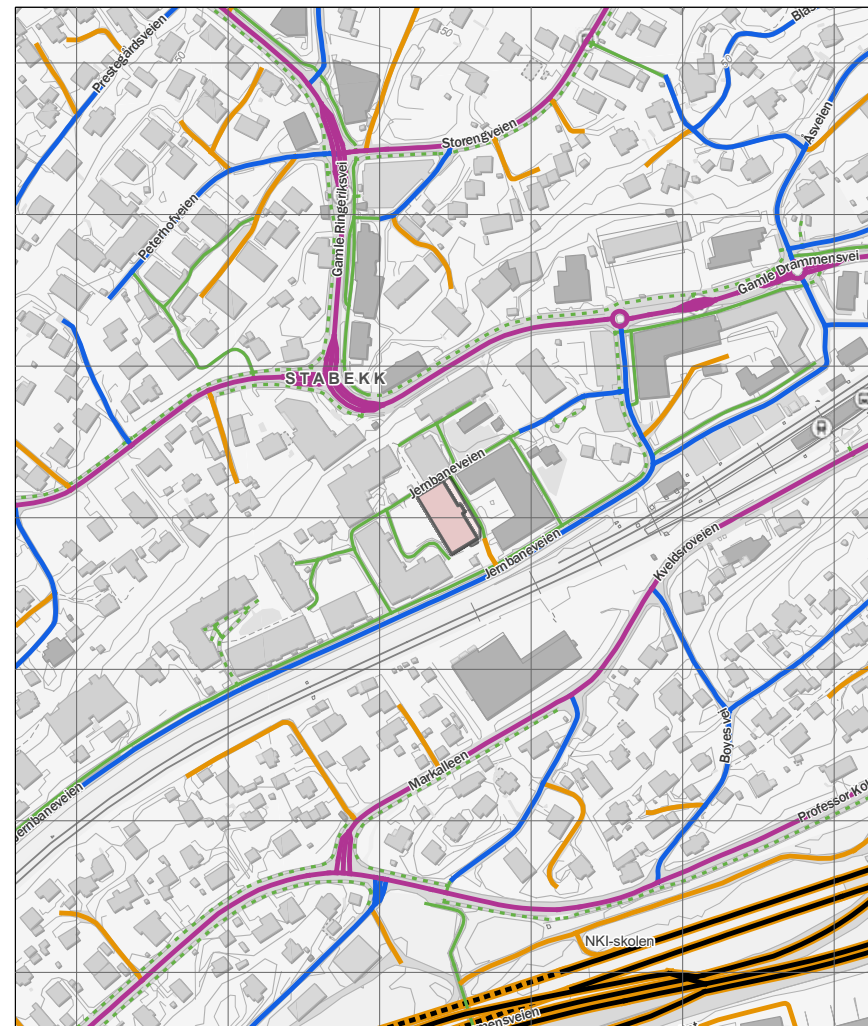
Kommune: Bærum

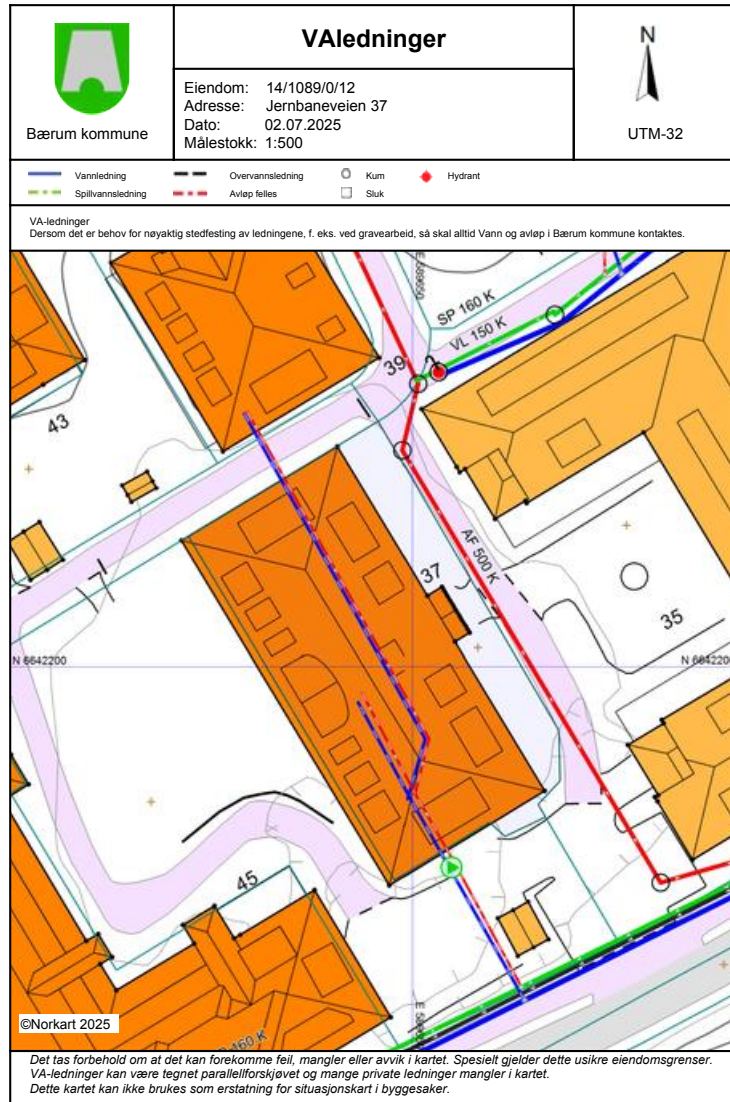
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 14/1089/0/12

Adresse: Jernbaneveien 37, 1369 STABEKK

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 02/07/2025





Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	1089	Festenr.		Seksjonsnr.	12
Adresse	Jernbaneveien 37, 1369 STABEKK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 02.07.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	1089	Festenr.		Seksjonsnr.	12
Adresse	Jernbaneveien 37, 1369 STABEKK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.areasplaner.no/3201/g?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	Delareal 1 073 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

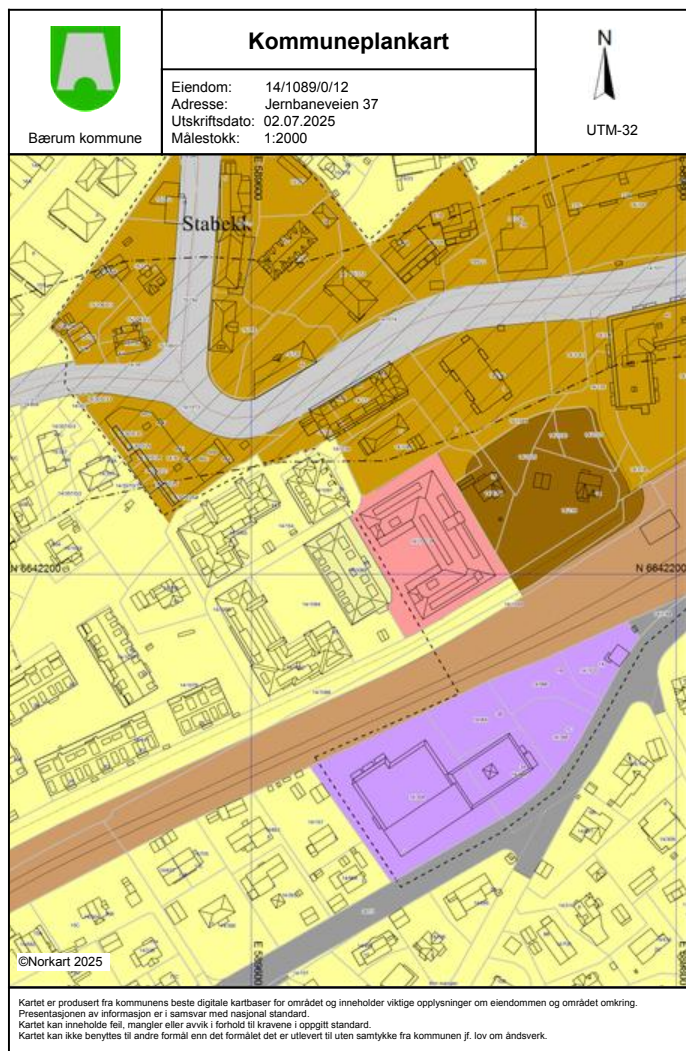
Id	1988006 (https://www.areasplaner.no/3201/g?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1988006)
Navn	NEDRE STABEKK

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

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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



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 begrensingslinjen 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 fastlegges:

- 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
- støyreducerende 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 boligens inngangsparti. Før midlertidig brukstillatelse gis skal lekeplassene være opparbeidet og utstyrt.

§ 6. BEBYGGELSENS HØYDER.

Innen felt T1-2 skal gesimshøyden være i samsvar med kotehøyden 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.

Føøvrige skal de kvaliteter som nevnes i Plan- og bygningslovens § 69. nr.1 ivaretas innenfor tomta.

§ 8. ALMENNUTTIG 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 støyinnivå 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 lydisolierende 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.

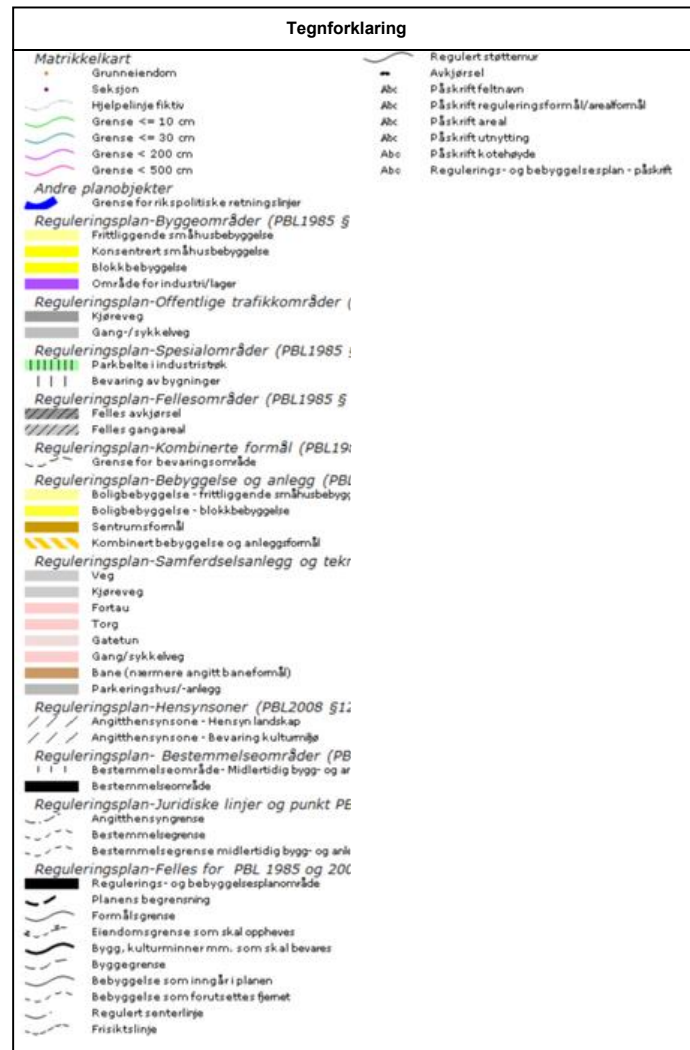
I spesialområder med formål bevaring inngår eksisterende bygninger av kulturhistorisk betydning. De bevaringsverdige bygningene skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg innen felt T1-3 og T3-2. Felt T2-3 skal benyttes til barnehage.

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





Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 14, Bruksnr 1089, Seksjonsnr 12	Kommune:	3201 Bærum
Adresse:	Jembaneveien 37, gatenr 1147	Grunnkrets:	905 Stabekk 05
Veiadresse:	1369 Stabekk	Valgkrets:	2 Lysaker og Stabekk
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	1060101 Høvik
		Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	01.08.1995	Har festegrund:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	82/3 510
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 072,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 14, Bruksnummer 1089, Seksjonsnummer 12 i 3201 BÆRUM kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jembaneveien 37	H0204	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	4 168,0	Igangset.till.:	03.01.1995
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	4 168,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt bruk (GAB):	22.08.1995
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	38
Bygningsnr:	18552922			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			909,0		909,0				
H01	8		686,0		686,0				
H02	8		676,0		676,0				
H03	8		676,0		676,0				
H04	8		676,0		676,0				
H05	6		545,0		545,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Gårdsnummer 14, Bruksnummer 1089, Seksjonsnummer 12 i 3201 BÆRUM kommune

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm
- 31 - 200 cm

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punkt feste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

Gårdsnummer 14, Bruksnummer 1089, Seksjonsnummer 12 i 3201 BÆRUM kommune

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm
- 31 - 200 cm

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punkt feste

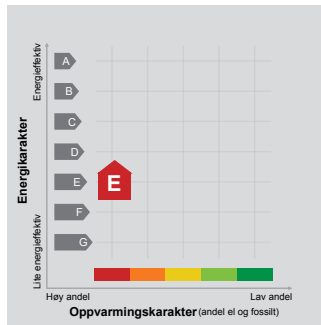
Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne



ENERGIATTEST

Adresse	Jernbaneveien 37
Postnummer	1369
Sted	STABEKK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	1089
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18552922
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-145520
Dato	11.07.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 4 800 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 800 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/fiis)	0 liter ved



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: Reduser innnetemperaturen

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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montering tetningslister

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 innneklima 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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 1995
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 82
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

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/>.

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 energimerkeordningen. 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/>)

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.

På siden "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 komfyrten. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøle- 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 trasket 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 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utelysningen 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 iff. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: 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 minut. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Slå el. apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Reduser innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur. 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. Monter 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 persiennar om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utelysning

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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 oven. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Jernbaneveien 37

Nabolaget Stabekk - vurdert av 92 lokaljente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

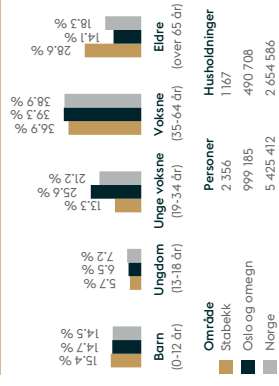
Skoler

Lysaker skole (1-7 kl.) 222 elever, 13 klasser	12 min ⚡ 1 km
Stabekk skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	18 min ⚡ 1,5 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl.)...	23 min ⚡ 2 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	20 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	10 min ⚡ 0,9 km
Oslo International School 90 elever	7 min ⚡ 2,5 km

Offentlig transport

Stabekk stasjon Linje 145, 150, 213, 214	4 min ⚡ 0,3 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	4 min ⚡ 0,4 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	21 min ⚡ 1,8 km
Furulund Linje 13	9 min ⚡ 4,4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min ⚡ 10,9 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Barnehager

Aktivitetsbarnehagen (1-5 år)	10 min ⚡ 0,8 km
Stabekk barnehage avd. Stabekk...	11 min ⚡ 1 km
Skogveien barnehage (1-5 år)	13 min ⚡ 1,1 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Tennishall i Stabekk	9 min ⚡
Frem idrettsanlegg	9 min ⚡
EVO Stabekk	4 min ⚡
SATS Bekkestua	20 min ⚡

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

— Sitat fra en lokaljente

Støynivået

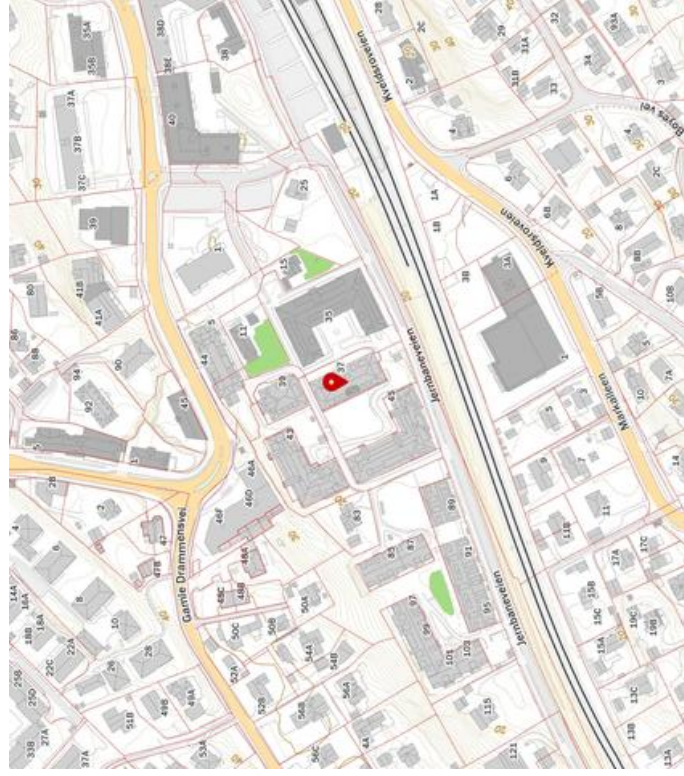
Lite støynivå 92/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



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



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

901 03 563



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehuis: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Jernbaneveien 37 1369 STABEKK

Betegnelse: Gnr 14, bnr 1089, snr 12 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

