NORDVIK

Jernbaneveien 45

2 soverom | 76 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Jernbaneveien 45

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.01.2026









Nøkkelinformasjon

Lys 3-roms selveierleilighet med trappefri adkomst. Stor terrasse. Heis. Garasjeplass. Sentral og attraktiv beliggenhet.

Prisantydning	**5 900 000,-**
Omkostninger	**148 880,-**
Totalpris	**6 048 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 275,-**
BRA-i	**76 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1996**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

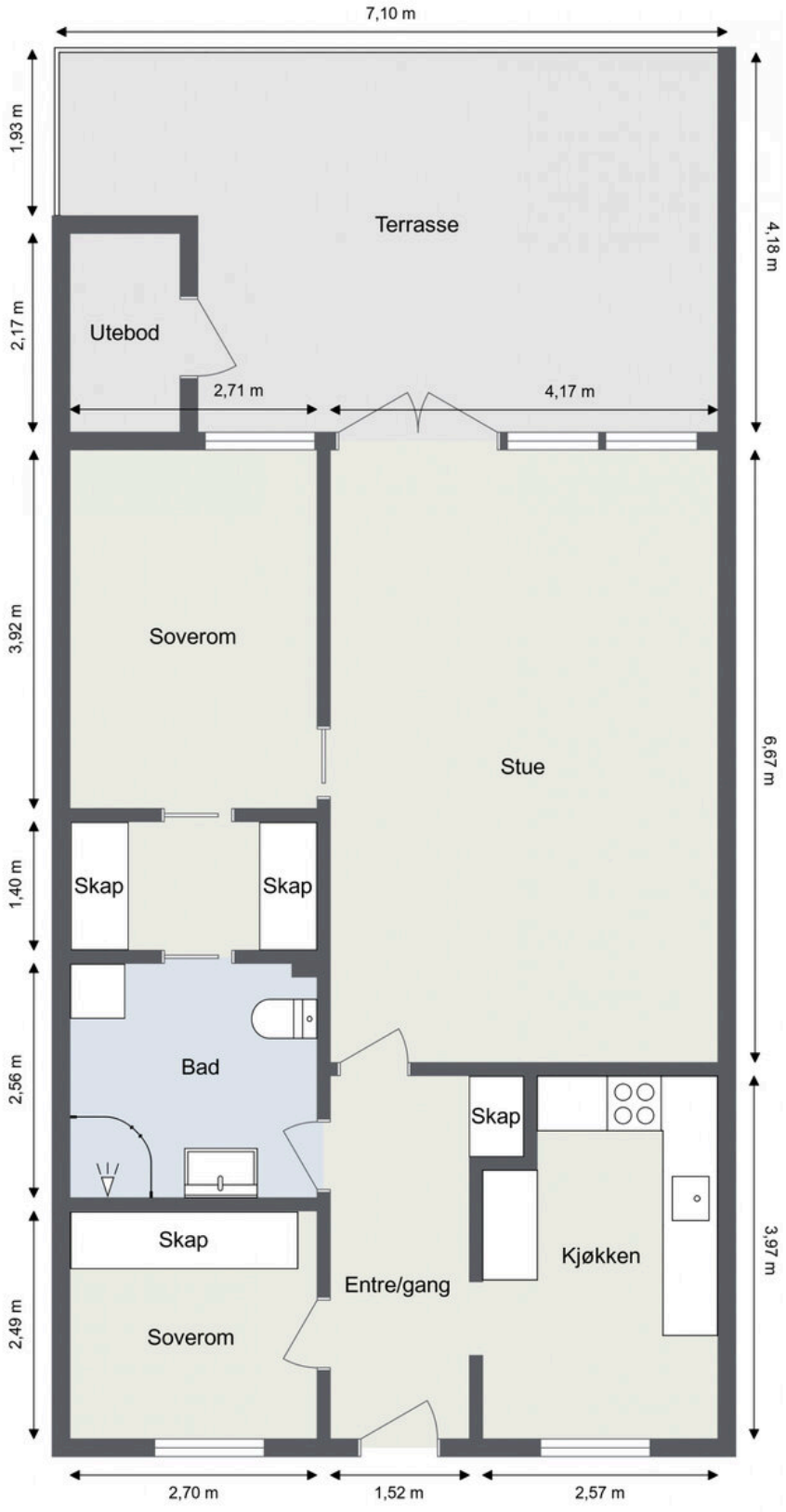
Velkommen til Jernbaneveien 45 - Presentert av Peder Bryhni-Jensen i Nordvik Sandvika!

Romslig 3-roms leilighet beliggende i et sentralt, attraktivt og barnevennlig boligområde på nedre Stabekk. Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon og et bredt servicetilbud i Stabekk sentrum, som står foran betydelig utvikling med nye handels- og servicetilbudet. Ideell beliggenhet for både familier og par, med kort vei til skoler, idrettsanlegg og flotte rekreasjonsområder, både på land og ved sjøen.

Kort fortalt:
God intern belligenhet
Stor sør vestvendt terrasse, ca. 26 m2 + bod.
Kjøkkeninnredning, enstavs parkett og oppgradert elektrisk anlegg fra 2019
Elektrisk markise fra 2020
Gulvvarme i alle gulv
Sentral og attraktiv beliggenhet
Garasjeplass
Heis fra garasjeanlegg

Kjeller
Total BRA: 3 kvm

Tyder












verisure
Alarm
WILLIAM MORRIS
WILLOW BOUGH
























Camilla
Läckberg

Romslig og lyst hovedsoverom, med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.





Lyst og trivelig soverom med plass til innredning med garderobeskap, seng og nattbord. Vindu som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Terrassen gir en fin forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0124/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jernbaneveien 45, 1369 STABEKK
Gnr 14, bnr 1092, snr 8 (ideell andel 1/1) / Gnr 14, bnr 1092, snr 39 (ideell andel 1/53) i Bærum kommune

Selger
Petter Dahl

Kjøpesum og omkostninger
5 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
147 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
148 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
161 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 048 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 061 580,- (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.

Om boligen

Byggeår
1996

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 82 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Bad, entré/gang, kjøkken, stue, to soverom og omkledningsrom
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 26 kvm. Terrasse

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 3 kvm.

Innhold
Leiligheten inneholder:
- Entré med garderobeskap
- Kjøkken, oppgradert kjøkkeninnredning fra 2019
- Soverom
- Stue/spisestue
- Baderom med adkomst til omkledningsrom
- Soverom med omkledningsrom

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
ENTRÉ - Velkommen inn!
Romslig og innbydende entré med god plass til garderobeskap for oppbevaring av yttertøy og sko. Leiligheten har en praktisk planløsning, og fra entréen er det enkel adkomst til resten av boligen. Fra entréen er det adkomst til kjøkken, soverom, baderom og stue/spisestue.

KJØKKEN:
Pent kjøkken med innredning fra 2019.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og rikelig med skap- og benkeplass. Her er det fliser på vegg over benkeplate av laminat med nedfelt kum i rustfritt stål. Praktisk spiseplass ved vindu gir et hyggelig sted for hverdagsmåltider.

SOVEROM
Lyst og trivelig soverom med plass til innredning med garderobeskap, seng og nattbord. Vindu som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

BADEROM
Romslig og funksjonelt baderom, med flis på gulv og vegger. Baderommet har varmekabler i gulvet. Det er innredet med dusjhjørne, servant med skuffer, skap og speil i overkant, samt opplegg for vaskemaskin. Adkomst til praktisk omkledningsrom.

STUE/SPISESTUE
Stuen er romslig og lys, med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, og fra stuen er det utgang til terrasse. Terrassen gir en fin forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

HOVEDSOVEROM
Hovedsoverommet er romslig og lyst, med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rolige fargetoner og vindu som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har adkomst til et tilhørende omkledningsrom som gir praktisk oppbevaringsplass og fungerer som en god erstatning for garderobeskap på soverommet. Omkledningsrommet kan adskilles med skyvedør.

Leiligheten disponerer garasjeplass og to boder med god plass til oppbevaring - den ene boden i garasjeanlegget og den andre på balkongen.

Gulv: Fliser på bad, øvrige rom enstavs parkett.
Vegger: Fliser på bad, malt glassfiberstrie og sparklet og malte overflater på plater/murpuss
Tak: Malte flater

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 3. Det er heis direkte fra garasjeanlegget til 1. etasje.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Modernisering og påkostninger
2025:
-Sparklet og malt innvendige overflater.
2019:
-Ny kjøkkeninnredning.
-Oppgradert elektrisk anlegg.
-Ny varmefolie og enstavs parkett.
2019

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. John Arne Dahl

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

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
Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Har ikke bodd i leiligheten, men tidligere eier oppgraderte
boligen ved overtakelse i 2019, bl a nytt kjøkken og varmefolie i alle gulv unntatt badet. Antar at Br. Kolstad Installasjon gjorde
elektrikerarbeidet. Jeg har ikke tilgang til evt samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier hadde ikke elbil

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

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
Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten, men dette gjelder en blokkleilighet og ikke aktuelt med utbygging e.l.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

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

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
Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

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
Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det skal gjennomføres boligtakst av takstmann 19. desember.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten, men se svar på spørsmål 22.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

28. Vet du om sameiet/?borettslaget/?selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

Bygningssakkyndig
Håvard Müller Sørenssen

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Valmet yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.
- Ytterdører: Dørene er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.
- Etasjeskiller: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar
skjevhet.
- Balkonger, terrasser ol: Det er registrert enkelte råtedannelser i rekkverk og skillevegg. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnte observasjoner, alder ifht. forventet levetid på vanntett sjikt og normal slitasje.
- Elektrisk anlegg: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.
- Våtromsgulv - Bad, 1. etasje: Det er funnet bom under enkelte fliser. Det er registrert motfall utenfor dusjsonen. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
- Våtromsvegger - Bad, 1. etasje: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 1. etasje: Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
- Elektrisk oppvarming - Bad, 1. etasje: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking -Bad, 1. etasje: Hulltaking er ikke utført da veggene er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting. Det er foretatt visuelle undersøkelser i inspeksjonsluke fra omkledningsrommet uten synlige tegn på fuktighet.

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.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
-Mikrobølgeovn

Adgang til utleie
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Eiendommen kan leies ut i sin helhet. Korttidsutleie er ikke lov ihht vedtektene.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Elektrisk oppvarming i form av:
- Varmefolie i gulv
- Varmekabler på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 485,64 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 275,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer kabel-TV/bredbånd, renhold, forretningsførsel, felles byggforsikring, kommunale avgifter, og fordeles slik:
Kabel-TV: 552,00
Andel felleskostnader: 2 722,77

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

-Innboforsikring

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 435 318,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 741 272,- 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 prosentandeldel av denne boligverdien.
For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Jernbaneveien 45, orgnr. 976869044

Om sameiet
Selskapets navn er Sameiet Jernbaneveien 45 med org.nr.: 976 869 044 i Bærum kommune. Boligselskapet består av 38 seksjoner.
Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dugnad må påregnes.

Ifølge styreleder 20.11.25 er det snakk om å utbedre heisene fremover i tid. Det er ikke vedtatt tid, kostnad eller finansieringsmåte, men trolig ligger det i sjiktet 1-2 millioner og kostnaden vil bli fordelt blant seksjonene ved kapitalinnkalling.

Forretningsfører
Agio Forvaltning AS

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke gjeld

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 18 058,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 910 567,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 66.942,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 92286017

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 618 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Bærum er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisning.

Radonmåling
Selger utført en uoffisiell radonmåling, denne målingen viser lagt under tiltaksnivå. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggenhet:
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i trygge og etablerte omgivelser. Her bor du med kort vei til et bredt spekter av servicetilbud, samt gode aktivitets- og fritidsmuligheter. Nærområdet er barnevennlig og byr på nærhet til både skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.

Servicetilbud
Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til et variert og godt utvalg av butikker og servicetilbud. Nærmeste dagligvarehandel er Kiwi ved Stabekk stasjon, kun få minutters gange unna. I nærområdet finner man også et hyggelig utvalg av restauranter og spisesteder som Pinerollo, Den Sultne Mave, Pizzabakeren og Sabi Sushi. Stabekk sentrum byr videre på blant annet Baker Hansen, Ella & Il, apotek og den populære livsstilsbutikken Bolina. For et enda større handels- og servicetilbud ligger både Bekkestua og CC Vest innen kort avstand.

Aktivitet og fritid
Området byr på gode muligheter for en aktiv livsstil. På Stabekk finner man blant annet kunstfrossen bandybane, tennisanlegg og fotballbane. Nadderud idrettspark med svømmehall og øvrige idrettsanlegg ligger en kort kjøretur unna. Kort vei til flotte gangstier og rekreasjonsområder på Fornebu. Bærumsmarka byr på milevis med preparerte skiløyper på vinterstid, samt flotte tur- og sykkelstier resten av året. For golfinteresserte ligger Grini, Haga og Ballerud golfbane innen kort kjøreavstand. Flere treningssentre finnes i nærområdet, herunder EVO Stabekk, SATS CC Vest og SATS Bekkestua.

Skoler og barnehager
Kvalitetene på skolene og barnehagene i nærområdet blir omtalt som veldig bra av lokalkjente. Boligen sogner til Stabekk barneskole og Ramstad ungdomsskole. Det er også et godt utvalg av anerkjente barnehager i området, som Aktivitetsbarnehagen, Stabekk barnehage og Skogveien barnehage.

Offentlig kommunikasjon
Stabekk stasjon ligger i umiddelbar nærhet til boligen og gir svært gode pendlermuligheter. Her går både lokaltog og buss med hyppige avganger i retning Oslo og Asker. Flytoget stopper også på Stabekk stasjon. Busslinje 150 går direkte til Oslo og Bekkestua. Bekkestua fungerer som et knutepunkt for offentlig kommunikasjon i Bærum, med bussforbindelser til store deler av kommunen, samt T-bane, trikk og flybuss.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.01.2003.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse ihht. reguleringsplan 1988006. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Saker i området:
- Stabekk sentrum skal gjennom omfattende utvikling de neste årene. Det vil innebære riving av nåværende bebyggelse og bygging av nye blokker etc. For mer info se Bærum kommunes saksinnsyn.
- Megler har forsøkt å innhente byggesaker og planer flere ganger, men det har vært tekniske problemer hver gang. Saken er meldt inn til PBE som bekrefter tekniske utfordringer 07.01.2026.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

3201/14/1092/8:
08.09.1995 - Dokumentnr: 23823 - 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
Overført fra: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:1092
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1996 - Dokumentnr: 1577 - Bruksrett
Gjelder uthus
Overført fra: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:1092
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1995 - Dokumentnr: 23796 - Grensejustering
Overført fra: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:1092
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1996 - Dokumentnr: 8730 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/5022

01.01.2020 - Dokumentnr: 1144309 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:14 Bnr:1092 Snr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 60430 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:14 Bnr:1092 Snr:8

08.09.1995 - Dokumentnr: 23801 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:1094
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:1092

08.09.1995 - Dokumentnr: 23813 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:154
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:1092

08.09.1995 - Dokumentnr: 23824 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:1095
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:1092

27.12.1995 - Dokumentnr: 35555 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:192
Overført fra: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:1092

19.01.1996 - Dokumentnr: 1577 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:192
Overført fra: Knr:3201 Gnr:14 Bnr:1092

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
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 besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Kan overtas på kort varsel.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, 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.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. 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.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 budaksept.

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 kontraktsignering 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.

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 eiendomsmegling § 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 dekningssalg 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

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Eierskiftegebyr parkering kr. 3 285,-
Foto - Faktureres direkte. Pris fra kr. 5 000 ,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 012,-
tilstandsrapport - faktureres direkte. Pris fra kr 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 125 667,- 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 8. januar 2026

Ansvarlig megler
Camilla Bjerke Olsen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92889462

Megler
Peder Bryhni-Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47903688

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Jernbaneveien 45

Nabolaget Stabekk - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Lysaker skole (1-7 kl.) 222 elever, 13 klasser	12 min 1.1 km
Stabekk skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	20 min 1.7 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	7 min 2.7 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 535 elever, 38 klasser	6 min 3 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Oslo International School 90 elever	6 min 2.4 km

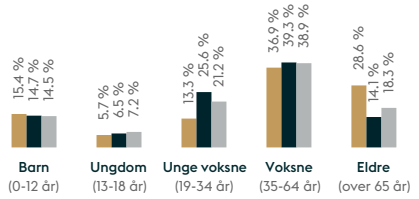
Offentlig transport

Stabekk stasjon Linje 145, 150, 213, 214	4 min 0.3 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	5 min 0.4 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	22 min 1.8 km
Furulund Linje 13	9 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 10.8 km

Barnehager

Aktivitetsbarnehagen (1-5 år) 53 barn	11 min 0.8 km
Stabekk barnehage avd. Stabekk... 45 barn	11 min 1 km
Skogveien barnehage (1-5 år) 57 barn	14 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stabekk	2 356	1 167
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Tennishall i Stabekk	10 min
Frem idrettsanlegg	10 min
EVO Stabekk	4 min
SATS Bekkestua	20 min

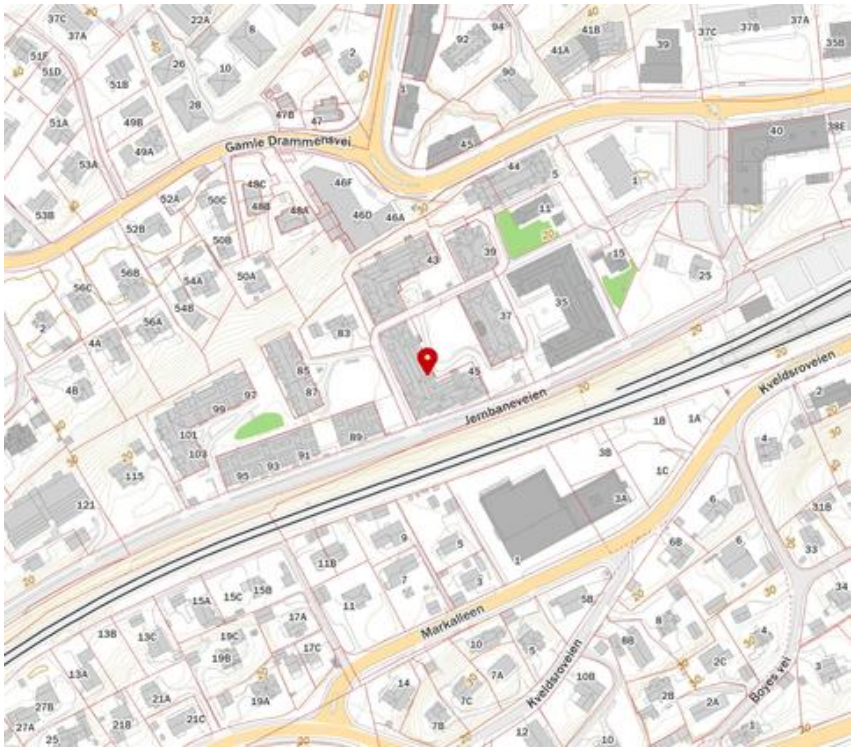
«Beste sted i Norge. Nære byen men fortsatt på landet.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

JERNBANEVEIEN 45, 1369 STABEKK

Gnr: 14 Bnr: 1092 Seksjon: 8
3201 Bærum kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	19/12/2025
Utskriftsdato:	28/12/2025
Oppdragsnummer:	98698
Referansenr:	12227



HÅVARD MÜLLER-SØRENSSEN
hms@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis terrasse og garasjekjeller.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje med terrasse.

Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 3 i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge boets representant utført i den senere tid:

2025: Sparklet og malt innvendige overflater.

2019:

– Ny kjøkkeninnredning.
– Oppgradert elektrisk anlegg.
– Ny varmefolie og enstavs parkett.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1996, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 1. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Petter Andreas Dahl
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Befaring/tilstede:	Boets representant: Petter Andreas Dahl , Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Bærum Gnr: 14 Bnr: 1092 Seksjon: 8
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 618 m²
Eierbrøk seksjon:	76 / 5022
Hjemmelshaver:	John Arne Dahl (bo)
Adresse:	Jernbaneveien 45, 1369 STABEKK

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Boets representant	19/12/2025		Opplysninger gitt av boets representant under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke aktuelt (bo).		
Ambita infoland	18/12/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1996

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	76	76	0
Sum bolig:	76	76	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
1. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, To soverom, Omkledningsrom	Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
1. etasje	76	3	0	26
Sum bolig:	76	6	0	26
Sum BRA:	82			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, To soverom, Omkledningsrom	Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Valmet yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Ytterdør i tre.
Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Dørene er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entre/gang, kjøkken og stue.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 26 m². Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Betongheller og kunstig gressteppe på dekket. Rekkverk og skillevegger i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

Det er registrert enkelte råtedannelser i rekkverk og skillevegg.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnte observasjoner, alder ifht. forventet levetid på vanntett sjikt og normal slitasje. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 117 liter, produsert i 2014, montert i benkeskap på kjøkken. Avløp fra sikkerhetsventilen. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker i benkeskap i kjøkken.
Hovedstoppekran er lokalisert i benkeskap i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekksanlegg fra bad og kjøkken med spalteventiler over vinduer i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre. Spørsmål fra forskrift er ikke aktuelt (bo).
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Varmefolie i alle gulv.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Ikea kjøkkeninnredning fra 2019.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt glassfiberstrie og sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,42 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i omkl.rom.
Garderobeskap med glatte fronter i entre.
Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter i et soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Elektrisk markise er montert over terrasse.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Det er registrert motfall utenfor dusjsonen. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap, veggskap og høyskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: Veggskap og høyskap er originalt, men fremstår velholdt. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og skyvedører i plast og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.
Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting. Det er foretatt visuelle undersøkelser i inspeksjonsluke fra omkledningsrommet uten synlige tegn på fuktighet.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dahl, Petter Andreas	9578-5999-4-1928440	2025-12-12 18:26:56

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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.

Utfylt dato
12. des. 2025

Oppdragsnummer
45-0124/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jernbaneveien 45, 1369 STABEKK

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Petter Dahl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. John Arne Dahl

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

---

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

Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

---

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

Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Har ikke bodd i leiligheten, men tidligere eier oppgraderte boligen ved overtakelse i 2019, bl a nytt kjøkken og varmefolie i alle gulv unntatt badet. Antar at Br. Kolstad Installasjon gjorde elektrikerarbeidet. Jeg har ikke tilgang til evt samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier hadde ikke elbil

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

---

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

Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten, men dette gjelder en blokkleilighet og ikke aktuelt med utbygging e.l.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

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

Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

---

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

Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

---

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

Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det skal gjennomføres boligtakst av takstmann 19. desember.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten, men se svar på spørsmål 22.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

---

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

Eventuell kommentar: Har ikke bodd i leiligheten

---

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

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 45-0124/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Dahl, Petter Andreas	**2025-12-12**

Identifikasjon

bankID Dahl, Petter Andreas

Signicat

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



Boliginformasjon

202 - Sameiet Jernbaneveien 45

Utarbeidet av Agio Forvaltning

16.12.2025

Innhold

Generelt 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
Fellesutgifter: 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. 2
Restanse 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
Ligningsopplysninger: 3
Forretningsfører: 3
Eierskiftemelding: 4
Viktig om forkjøpsrett: 4
Annen informasjon: 4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	45-0124/25
Vår ref.:	BO-2025-202-008
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	16.12.2025

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«45-0124/25»* på andel/seksjon nummer 8 i 202 - Sameiet Jernbaneveien 45 bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	202 - Sameiet Jernbaneveien 45
Org.nr.:	976869044
Seksjons-/andelsnr.:	008
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	14/1092/008
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Åke Elden
Styrets epost:	Jernbaneveien45@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 92286017.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Jernbaneveien 45, 1369 STABEKK
Eier 1 iht. vårt register:	Dahl, John Arne
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	76
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Kabel-TV	552,00
Andel felleskostnader	2 722,77
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**3 274,77**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ***ikke*** innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 16.12.2025: **kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:
Geldende rente:
Registrert lånesaldo på leiligheten:
Lånetype:
Årlige terminer:
Registrert utløpsdato:
Lånets saldo:

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 16.12.2025: **kr. 0,00**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	14 143
Andel formue pr. 31.12.2024:	18 058

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2025

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 570,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 212,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:

Din foretrukne forretningsfører



Sameiet Jernbaneveien 45

Protokoll fra
ordinært årsmøte i sameiet Jernbaneveien 45
14. mars 2024 kl 18:00
i lokalene til Stabekk og Jar Seniorsenter,

Følgende sameiere var til stede: Sylte, Dahl, Jørgensen, Olving, Milecevic, Weierød, Berge, Figenschou, Ytterdal, Berg, Glatved, Stamnes, Kolrud, Sandvik, Nyhus, Mydske, Skjegstad, Falkenberg, Wagner, Lemstad, Elden
Representert med fullmakt: Karlsen, Moell
Styreleder Åke Elden åpnet møte og ønsket velkommen
Dagsorden:

1. **Konstituering, godkjenning av møteinnkallelse og dagsorden**
   Møteinnkallelse og dagsorden ble enstemmig godkjent

2. **Registrering av fremmøte og mottatte fullmakter**
   Registreringen av frammøte ble kontrollert ved navneopprop

3. **Valg av møteleder, referent og én sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.**
   - Som møteleder ble valgt: Åke Elden
   - Som referent ble valgt: Frits Lemstad
   - Som protokollvitne ble valgt: Bjarne Jørgensen

4. **Styrets årsberetning for 2023**
   Styrets beretning ble gjennomgått punktvis.
   Årsberetningen godkjent med en merknad. Tittel «styremedlem» skulle vært oppført for Torun Weierød.

5. **Regnskap for 2023 med noter og revisors beretning**
   Regnskapet ble gjennomgått og kommentert.
   Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

6. **Forslag til budsjett for 2024**
   Forslag til budsjett ble gjennomgått og kommentert.

7. **Innkomne forslag**
   Det forelå ingen skriftlige forslag til behandling.

8. **Valg**
   Siden ingen stilte seg villig til å gå inn i valgkomité da spørsmålet ble stilt på forrige årsmøte, har styret fungert som valgkomité. Styret legger fram følgende forslag:
   - Styreleder, Åke Elden, gjenvelges for 2 år
   - Styremedlemmer:
     - Kjell Sylte, gjenvelges for 2 år

- Frits Lemstad, gjenvelges for ett år
- Torun Weierød, ikke på valg, valg for 2 år i 2022

- Varamedlem: Hulda Figenschou Sandvik, ikke på valg, valgt for 2 år i 2022
- Revisor: Alfa Revisjon AS
- Valgkomité: Styret gis fullmakt til å finne 2 kandidater til valgkomite i sameiet.

Stabekk, 14. mars 2024

Åke Elden
Styreleder/møteleder

Frits Lemstad
Referent

Protokollvitne

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

202 Årsregnskap 2024 og fullstendighetserklæring Ikke signert

Signert av følgende



Signatur 1 *Signatur 2*

Signatur 3 *Signatur 4* *Signatur 5*

Signatur 6 *Signatur 7* *Signatur 8*

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



ÅRSREGNSKAP 2024

202 - Sameiet Jernbaneveien 45

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 673 963	1 671 108	2 015 550	1 972 389
Sum innkrevde felleskostnader	**1**	**2 673 963**	**1 671 108**	**2 015 550**	**1 972 389**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	60 000	60 000	50 000	60 000
Personalkostnader	2	8 460	8 460	7 050	8 460
Vedlikehold og reparasjoner	3	401 365	561 835	745 000	509 566
Kabel-TV/Internett		265 188	240 507	250 000	450 000
Renhold		91 734	87 870	95 000	100 000
Energi og brensel		0	102 105	110 000	135 000
Andre driftskostnader	4	454 829	42 352	62 329	139 090
Revisjonshonorar		7 375	17 088	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		60 324	68 140	55 000	48 000
Forsikring		123 279	116 367	136 000	110 000
Kommunale avgifter		244 520	343 419	385 000	300 000
Kontingenter		3 100	2 900	2 900	4 340
Sum driftskostnader		**1 720 174**	**1 651 041**	**1 906 279**	**1 872 456**
DRIFTSRESULTAT		**953 789**	**20 067**	**109 271**	**99 933**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		15 169	12 429	13 600	14 877
Finanskostnader		58 392	55 078	57 267	47 868
Netto finansposter		**-43 222**	**-42 648**	**-43 667**	**-32 991**
ÅRSRESULTAT		**910 567**	**-22 582**	**65 604**	**66 942**
Overføringer					
Til annen egenkapital		910 567	-22 582	0	0
SUM OVERFØRINGER		**910 567**	**-22 582**	**0**	**0**

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		638 978	0
Andre kortsiktige fordringer		242 257	219 934
Sum fordringer		881 235	219 934
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	317 537	75 455
Sum omløpsmidler		**1 198 772**	**295 389**
SUM EIENDELER		**1 198 772**	**295 389**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	6,7	196 504	-714 063
Sum egenkapital		**196 504**	**-714 063**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	696 263	793 870
Sum langsiktig gjeld		**696 263**	**793 870**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-15 506	181 135
Skyldig offentlige avgifter		13 960	25 435
Annen kortsiktig gjeld		307 551	9 012
Sum kortsiktig gjeld		**306 005**	**215 582**
Sum gjeld		**1 002 268**	**1 009 452**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 198 772**	**295 389**

Balanse pr. 31.12.2024

TROMSØ, 31.12.2024
202 - Sameiet Jernbaneveien 45

Åke Elden Styrets leder	Kjell Arne Sylte Styremedlem
Frits Lemstad Styremedlem	Torun Weierød Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	1 608 108
Kabel-TV	251 712
Vedlikehold	-3 114
Andre inntekter	817 257
Sum Innkrevde felleskostnader	**2 673 963**

Note 2 Personalkostnader

	2024
Styrehonorar	60 000
Styrehonorar	**60 000**
Arbeidsgiveravgift	8 460
Personalkostnader	**8 460**
Sum Personalkostnader	**68 460**

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	28 271
VVS	139 621
Elektro	42 264
Utvendig anlegg	139
Heiskostnader	40 740
Leie vaktmester	71 355
Ventilasjonsanlegg	48 531
Garasjeanlegg	6 694
Vedlikehold uteareal	23 750
Sum Vedlikehold	**401 365**

Note 4 Andre driftskostnader

	2024
Leie lokale	1 769
Leie container/søppelkjøring	5 232
Verktøy, utstyr m.m.	4 055
Datautstyr	2 685
Rekvisita	378
Vakthold- og alarmtjenester	275 145
Skadedyrskontroll	5 774
Elbil-lading	124 492
Kostnader dugnad	702
Kontingent Velforening e.a.	3 800
Snøbrøyting	23 408
Øreavrunding	-4
Bankgebyrer	2 755
Andre kostnader	4 637
Sum Andre driftskostnader	**454 829**

Note 5 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1506.92.87856	312 037
Skattetrekkskonto	5 500
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**317 537**

Note 6 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	-714 063	-714 063
Årets resultat	910 567	910 567
Egenkapital 31.12.	**196 504**	**196 504**

Note 7 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**79 807**	**196 831**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	910 567	-22 582
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-97 607	-94 442
Årets endring i disponible midler	**812 960**	**117 024**
Disponible midler 31.12	**892 766**	**79 807**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 198 772	295 389
Kortsiktig gjeld	306 005	215 582
Disponible midler	**892 766**	**79 807**

Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner

Långiver	**DnB**
Type	Annuitet
Rentesats	7,25 %
Lånebeløp	1 000 000
Saldo 01.01.	793 870
Avdrag i perioden	97 607
Saldo 31.12.:	**696 263**

Pr. 31.12. er gjelden fordelt som følger:

Enhet	**Lån 1**
1	14 951
2	12 169
3	12 169
4	9 562
5	13 734
6	13 212
7	12 169
8	13 212
9	13 212
10	13 212
11	14 951
12	14 951
13	12 169
14	12 169
15	9 562
16	13 734
17	13 212
18	12 169
19	13 212
20	13 212
21	13 212
22	14 951
23	27 294
24	21 731
25	28 163
26	18 776
27	19 993
28	28 337
29	27 294
30	21 731
31	28 163
32	18 776
33	19 993
34	28 337
35	33 205
36	36 160
37	22 948
38	30 250
Sum	**696 263**

ALFA
REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Jernbaneveien 45 for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
    - ledelsen

- ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)

- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.24.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____

Åke Elden
Styrets leder

HUSORDENSREGLER

for

Sameiet Jernbaneveien 45, 1369 Stabekk

Gjeldende fra 23.03.2021

1 STØY:

Unngå støy og annen aktivitet som kan sjenere andre. Det skal være stille i sameiet mellom klokken 22.00 og klokken 07.00 på virkedager, etter klokken 17.00 lørdag og høytidsdager samt hele døgnet på søn- og helligdager.

HOVEDINNGANGSDØRENE:

Inngangsdørene inn til trappehusene i 1. etasje skal alltid være låst. Dette gjelder også dørene til garasjen.

2 GARASJE:

Alle seksjoner i sameiet har en eller to nummererte parkeringsplasser med tilhørende bod. Plassene skal bare benyttes til bil, MC, tilhengere eller sykler. All annen oppbevaring på disse plassene er forbudt.

Utleie eller utlån av parkeringsplasser til andre enn dem som bor i Jernbaneveien 45 eller 43 er ikke tillatt.

Alle parkeringsplassene i garasjen har, eller vil kunne få ladestasjon for el-biler.

Utenfor vaskerommet i garasjen (mellom P-plassene nr. 11 og 12) er det uttak for strøm. Alle har tilgang til dette uttaket, og det kan benyttes til for eksempel støvsuger.

NB! Brannfarlige væsker og gassflasker må ikke oppbevares i kjelleren. Det gjørs unntak for inntil 5 liter bensin i hver bod.

3 GARASJEPORTEN:

Garasjeporten og dør i garasjeporten skal alltid være lukket og låst. Unntaksvis kan porten stå i åpen stilling, for eksempel ved flytting. (Fremgangsmåte: Åpne porten, trekk i snoren med grønn kule. Da er porten fristilt og blir stående åpen. Trekk ned rød kule for å lukke)

4 BRANNDØR:

Branndøren i garasjen, mellom Jernbaneveien 43 og 45, lukkes automatisk ved røykutvikling og brann. Branndøren må ikke blokkeres, og røyksensor og automatikk må ikke røres.

5 GJSTEPARKERING:

Gjesteparkering i og utenfor garasjen er forbeholdt besøkende, det vil si gjester og eksempelvis hjemmetjenesten og håndverkere. Parkering er tillat maksimalt 2 døgn. Det er ikke parkeringsplasser i atriet, men tillatt for av- og påstigning og av- og pålessing.

6 BALKONGER OG TERRASSER:

Det er tillatt med grilling på terrasser og balkonger, men kun med gassgrill eller elektrisk grill. Bålpanner er ikke tillatt brukt på terrasser eller balkonger.

Det er ikke tillatt å riste tepper og lignende fra balkonger eller terrasser. Blomsterkasser og -potter skal holdes på innsiden av rekkverket, og vannes forsiktig. Bruk kost og feiebrett på gulvet.

7 FASADER:

Det er ikke tillatt å male balkonger eller terrasser i annen farge enn den eksisterende.

Fasadene skal ha et enhetlig utseende. Nye markiser skal ha samme farger som de eksisterende.

Det er ikke tillatt å montere glassvegger eller lignende på balkonger og terrasser.

Det er ikke tillatt å sette opp antenner av noe slag på balkonger, terrasser tak eller vegger (utvendig)

8 AVFALL:

Avfall skal håndteres slik:

MATAVFALL legges i egen avfallspose i spesiell beholder i avfallsbod

PLASTAVFALL legges i egen beholder i avfallsbod

RESTAVFALL pakkes i poser og legges i egen beholder i avfallsbod

PAPP OG PAPIR plasseres i egen container utenfor garasjeporten

GLASS OG METALL legges i offentlig container (Nærmest er ved Kiwi)

SPESIALAVFALL slik som maling, kjemikalier, el-artikler, byggavfall med mer skal leveres på kommunal gjenvinningsstasjon, som er Isi.

ELEKTRISKE ARTIKLER kan levers gratis hos Elkjøp Sandvika Storsenter

MEDISINER leveres på apotek

9 YTRE VEDLIKEHOLD:

Sameiet sørger for utvendig vedlikehold, og vedlikehold av fellesområdene. Dette innbefatter renhold av trapper, svalganger og heis, men ikke vinduer og

vinduskarmer. Svalganger og trappehus skal ikke brukes til oppbevaring møbler og avfall. Rullatorer og blomster er tillatt så lenge det ikke hindrer passasjen.

10 BYGNING:

Ved ominnredning og oppussing må ikke bygningens konstruksjon, bærevegger eller yttervegger endres. Luftekanaler og avtrekkssystem skal konstruksjonsmessig være identisk med det opprinnelige anlegget.

11 HEIS:

Heisen er svært belastet, og utbedringer er kostbare. Ved bruk av heisen til flytting av store og tunge gjenstander må veggene i heisen beskyttes, for eksempel med finerplater.

12 VAKTMESTER:

Vaktmesterens oppgaver er å kontrollere at bygningen, inkludert dører, vinduer og lyspunkter ikke er skadet. I tillegg rydder vaktmesteren søppel som ligger på bakken på området. Vaktmesteren er ikke forpliktet til å utføre tjenester i den enkelte seksjon.

13 VINTERVEDLIKEHOLD:

Det er Asker og Bærum Vaktmesterkompani (ABVK) som står for snørydding og strøing på vårt område.

14 UTLEIE:

Det er tillatt å leie ut sin seksjon på permanent basis (langtidsleie). Korttidsutleie (kortere enn 30 dager) er ikke tillatt.

15 EGET VEDLIKEHOLD:

Den enkelte sameier må, en gang i året foreta vedlikehold slik:

Rense vannlåser under samtlige vasker og dusjer

Rense kjøkkenvifte

Rense avløp på terrasse (5. etasje)

Stabekk, 20.02.2021

Even Jørstad

styreleder

VEDTEKTER
for
SAMEIET JERNBANEVEIEN 45, 1369 STABEKK.

Gjeldende fra 20.5.2020

1. Sameiets navn er SAMEIET JERNBANEVEIEN 45, 1369 STABEKK. Eiendommen har gnr 14, bnr 1092 i Bærum, og har adresse Jernbaneveien 45, 1369 Stabekk. Organisasjonsnummer 976869044.

2. FORMÅL
   Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen i samsvar med lov om eierseksjoner, samt gjeldende vedtekter og husordensregler.

3. ORGANISASJON
   Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet velger styret, som ivaretar sameiets daglige drift.

4. SAMEIERMØTET
   Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Sameierne skal varsles om tidspunkt for møtet og frist for melding om saker som ønskes behandlet.

   I sameiermøtene har hver sameier én stemme for hver seksjon de eier. Ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem kan delta med uttalerett. Sameiere kan møte ved fullmektig.

   Styreleder og forretningsfører plikter normalt å delta. Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg.

   Innkalling til ordinært sameiermøte skal skje skriftlig med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Årsberetning, regnskap og andre aktuelle dokumenter bør sendes med innkallingen, men ikke senere enn en uke før møtet.

   Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fire sameiere krever det og samtidig oppgir grunnen. Innkalling skal skje skriftlig og med minst tre dagers varsel.

   Det ordinære sameiermøtet skal ha følgende dagsorden:

   - Konstituering og møteledelse
   - Styrets årsberetning
   - Regnskap for foregående kalenderår

- Andre saker angitt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer, valgkomité og revisor

Møtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Det kreves minst to tredjedels stemmeflertall for vedtak om:

- Endring av sameiets vedtekter

Andre beslutninger og vedtak fattes med enkelt stemmeflertall. Det skal føres referat fra møtet. Referatet skal undertegnes av styreleder og et styremedlem og skal gjøres tilgjengelig for sameierne.

5. STYRET

Sameiet skal ha et styre med fire medlemmer og ett varamedlem. De velges blant sameierne med vanlig stemmeflertall. Styreleder velges særskilt, de øvrige under ett med mindre noen krever individuelle valg. Valgperioden er to år. Fortrinnsvis bør to ordinære medlemmer og ett varamedlem være på valg hvert år. Det er adgang til gjenvalg.
I styret skal begge kjønn være representert så jevnt som praktisk mulig. Styret velger selv nestleder.

Styremøter avholdes etter behov, eventuelt når et styremedlem eller forretningsfører ber om det. Møtet er beslutningsdyktig når minst tre medlemmer er til stede. Beslutninger treffes med vanlig flertall, og ved stemmelikhet vil styreleders stemme være avgjørende. Det skal føres referat fra møtene. Referatet skal undertegnes av minst to av de fremmøtte styremedlemmer, og distribueres til sameierne.

6. STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen, og ivareta sameiets anliggender for øvrig i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og sameiermøtets vedtak. Styret ansetter forretningsfører og revisor, og gjør avtaler med eventuelle andre tjenesteleverandører (vaktmester, renhold, gartner og tilsv.). Styret fastsetter deres godtgjørelse, fører tilsyn med deres utførelse av oppdraget og bringer det til eventuell avslutning.

Styret er ansvarlig for ordentlig, tilstrekkelig og revidert regnskapsførsel. Styret kan regulere fellesutgiftene i tråd med sameiets økonomiske situasjon. Styret forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

7. SAMEIERNES DISPOSISJONSRETT

Seksjonene i sameiet kan kun eies av fysiske personer. Aksjeselskap, andre foretak og institusjoner, herunder offentlige, kan ikke eie seksjoner i sameiet.

Sameierne kan fritt disponere over sin sameie-andel ved salg, gave, pantsettelse, lån eller bortleie. Salg eller bortleie skal straks meddeles styret. Ved utleie skal eier opplyse styret om leietagers navn, identitet og antall beboere.

Ved utleie er seksjonens eier ansvarlig for at leietager gjøres kjent med sameiets vedtekter og husordensregler. Eier er ansvarlig for økonomiske forpliktelser som følger av utleieforholdet så som skader på bygning eller fellesareal.
Korttidsutleie, slik som døgnutleie, hotell e.l., er ikke tillatt.
Ominnredning må ikke berøre bygningens konstruksjon (bærevegger/ ventilasjon).

8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal sørge for forsvarlig indre vedlikehold av egen seksjon, inklusive boder, og verandaer/terrasser. Kostnader som følge av lekkasje grunnet mangelfull rensing av sluk og lignende vil bli belastet sameieren.

Sameiet har ansvaret for alt øvrig vedlikehold. Her inngår bygningens utside, samt trappeoppganger, heis, svalganger inklusive vinduers og inngangsdørers utside, veranda/terrassegulv og rekkverk.

9. FELLESAREALER – "ATRIET"

Fellesarealet, gnr. 14, bnr. 1094, disponeres av sameiene Jernbaneveien 45, 1369 Stabekk, Stabekktunet Bygg VIII og Stabekk-Tunet Seniorleiligheter i fellesskap. Kostnadene ved drift og vedlikehold fordeles mellom sameiene etter overenskomst.

10. GARASJEN

Til hver seksjon hører en eller to nummererte biloppstillingsplasser med tilhørende bod(er). I garasjen må det ikke oppbevares særlig brennbare gjenstander som gass eller lett antennelige stoffer. Garasjeplass kan kun leies ut til annen sameier eller beboer i Bygg VII eller Bygg VIII.

Uttak av strøm til privat bruk fra sameiets el-kurser er ikke tillatt.

11. ØKONOMISKE FORHOLD

Hver sameier betaler en andel av sameiets felles utgifter i forhold til den gjeldende sameierbrøken. Månedsbeløpet skal være betalt til sameiets bankkonto pr månedens første dag. Også ekstraordinære kostnader skal fordeles etter sameierbrøken.

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret. Sameierne skal ha innboforsikring (Hjemforsikring). Skjer det en skade i en seksjon med årsak i forhold som er sameiets ansvar, dekkes skaden eller eventuell egenandel av sameiet. Til dekning av krav mot en sameier har sameiet panterett for kr 20 000 i vedkommendes seksjon, med prioritet etter 90 % av første tinglyste kjøpesum – uten opptrinnsrett.

12. TVISTEMÅL

Tvistemål om sameierforhold hører under de vanlige domstoler. Tvil vedrørende disse vedtekter behandles etter lov av 23. mai 1997 om eierseksjoner.

Stabekk, 20.5.2020

Even Jørstad /sign

styreleder

Bærum kommune

Utskriftsdato: 12.12.2025

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	1092	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse:	Jernbaneveien 45, 1369 STABEKK								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Sameiet Jernbaneveien 45	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Skatteetaten

Dato
11.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 14 Bnr 1092 Fnr 0 Snr 8

Eiendommens adresse:

Jernbaneveien 45, 1369 STABEKK

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 435 318
Som sekundærbolig:	kr 5 741 272

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

180308000BBK0362159

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

Plan -og
bygningsetaten
Arnold Haukelands plass
Pb 124 1301 SANDVIKA
Telefon *67 57 44 63
Telefax *67 57 43 15

NEDRE STABEKK A/S,
GML. RINGERIKSVEI 61

1340 BEKKESTUA

HARALD ANDERSEN

GL. RINGERIKSVEIEN 61
1340 BEKKESTUA

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	Jnr.94-1982 BILAG 66,169	1. juli 1996

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE MED LISTE OVER MANGLER.

HUS 7 PÅ GNR. 14 BNR. 1092
BYGGEPLASSADRESSE: JERNBANEVEIEN 45
BYGGHERRE: NEDRE STABEKK A/S,

Vi viser til brev av 12.04.1996 fra Øivin Brækkan med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 24.04.1996 var det følgende å bemerke:

Fast, montert takstige av ikke brennbart materiale for feiing av røykpipe må monteres, jfr. byggeforskrift kap. 49:333.

Monteringsanvisning/godkjenningspapirer for peis i nr.36 innsendes for kontroll.

Ledelys i trappeoppgang må monteres.

Garasjeanlegget har et bruttoareal på ca. 2300 m² (blokk 7 og 8) uten brannventilasjon. For å unngå krav om sprinkleranlegg må følgende tiltak utføres:

Det må innstalleres brannalarmanlegg som gir direkte varsling til brannvesenet.

Garasjen må oppdeles med brannvegg; dvs. port i min A60 med egen dør for gangadkomst/ rømningsveg. Porten kan kobles til brannalarmanlegget.

Avstand fra hvilket som helst sted i garasjen til rømningsveg skal være høyst 50m.

Post adresseres til etaten - ikke til enkeltpersoner

1803080008BRO362160

I garasjen skal det være ledelys, markeringslys samt henvisningsskilt.

Det skal være et tilstrekkelig antall håndslokkingsapparter.

Alle rørgjennomføringer skal branntettes.

Revidert plantegning av garasjeanlegget innsendes for godkjenning.

Midlertidig brukstillatelse for 1-loftsetasje meddeles. Ovennevnte pålegg må være etterkommet innen 01.09.1996.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet må være bygnings- og reguleringsvesenet i hende innen samme frist.

For plan- og bygningssjefen

Jon Erik Byø

Gjenpart:
VAR-etaten, her
Oppmålingsvesenet

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 11.12.2025

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	14	**Bnr**	1092	**Fnr**	0	**Snr**	8
Adresse	Jernbaneveien 45 , 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	Sakstittel	Dokumenter					
1994/1982	Blokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1995/2072	Heis/rulletrapp	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2001/2506	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1.
Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

Merknad 2.
For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3.
Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte

BÆRUM KOMMUNE
PLANSEKSJONEN

NEDRE STABEKK AS
POSTBOKS 118

1321 STABEKK

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:1994-1982, BILAG 76
GNR 14, BNR 1092

TILTAKSADRESSE:	JERNBANEVEIEN 45
ARBEIDETS ART:	BLOKK VII
TILTAKSHAVER:	NEDRE STABEKK AS
ANSVARLIG SØKER:	NEDRE STABEKK AS
ANSVARLIG UTFØRENDE:	NEDRE STABEKK AS

Det vises til midlertidig brukstillatelse gitt ved brev av 01.07.1996 på betingelse av at en del nærmere spesifiserte mangler ble rettet. Kommunen har mottatt bekreftelse fra ansvarshavende om at manglene er rettet. Kommunen har ikke funnet grunn til å foreta egen avsluttende besiktigelse for blokkene. Befaring av utomhusarealene ble foretatt 22.06.2000

Sandvika den 16.01.2003

Karoline Hasselgård
Bygningssjef

Jon Erik Bye
Saksbehandler

Kopi:
Kommunalteknisk seksjon (VA)

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

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

Org.nr : NO 935 478 715

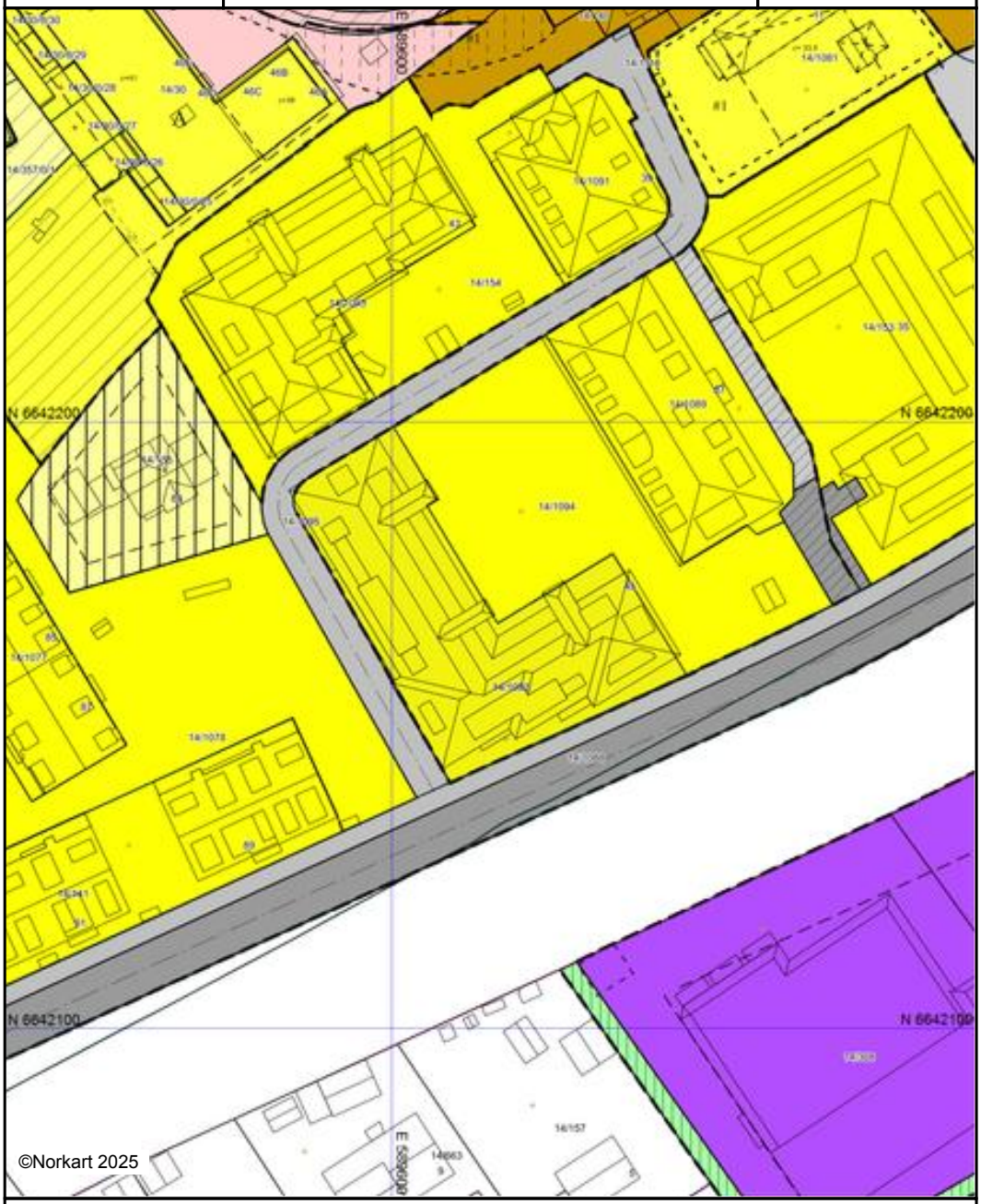
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 14/1092/0/8
Adresse: Jernbaneveien 45
Dato: 11.12.2025
Målestokk: 1:1000

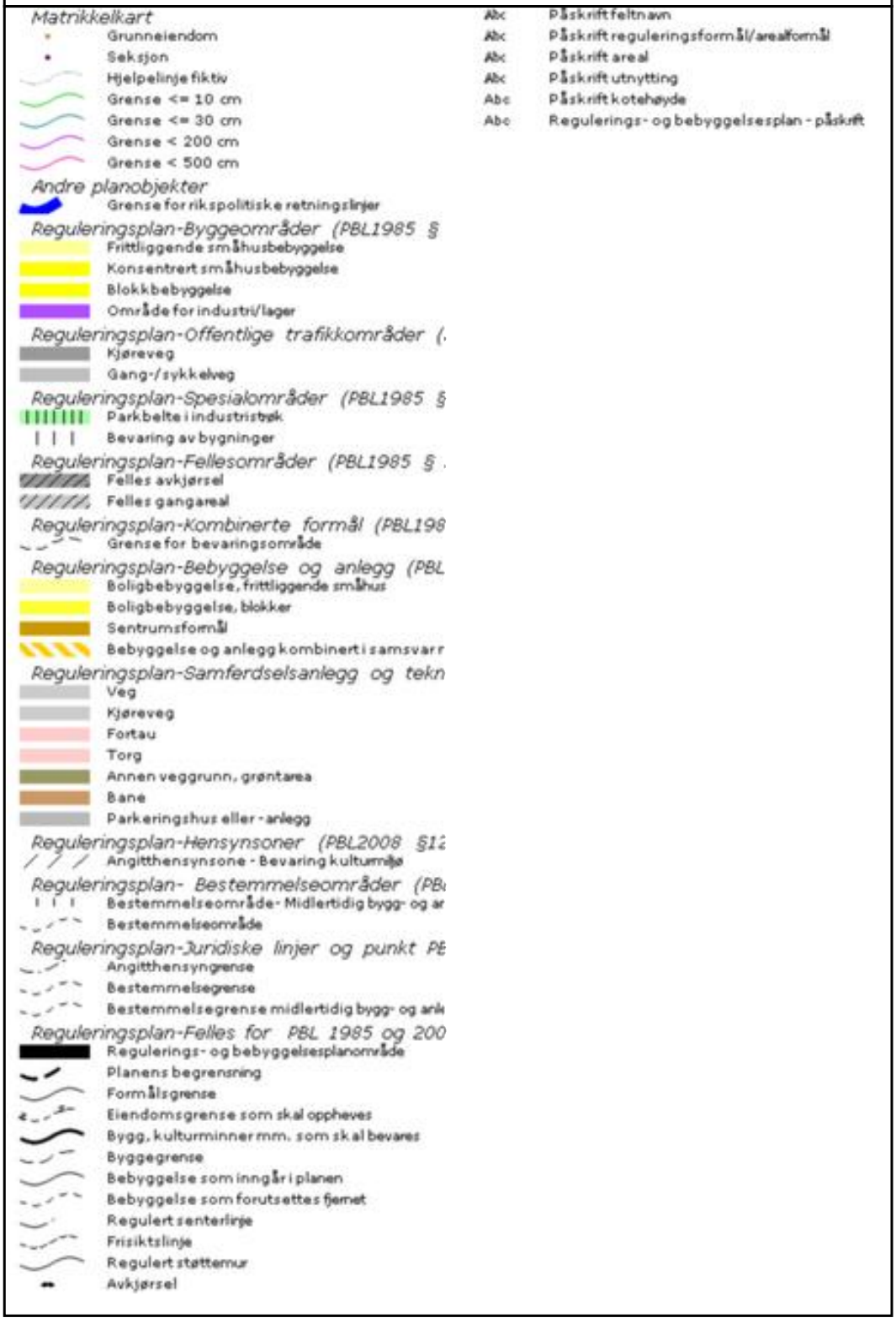
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 14/1092/0/8
Adresse: Jernbaneveien 45
Utskriftsdato: 11.12.2025
Målestokk: 1:2000

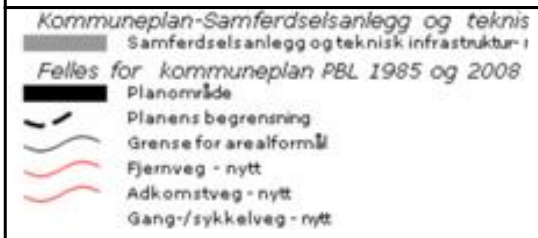
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 14/1092/0/8
Adresse: Jernbaneveien 45
Utskriftsdato: 11.12.2025
Målestokk: 1:1000

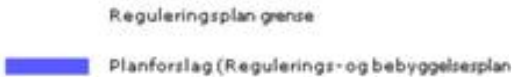
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



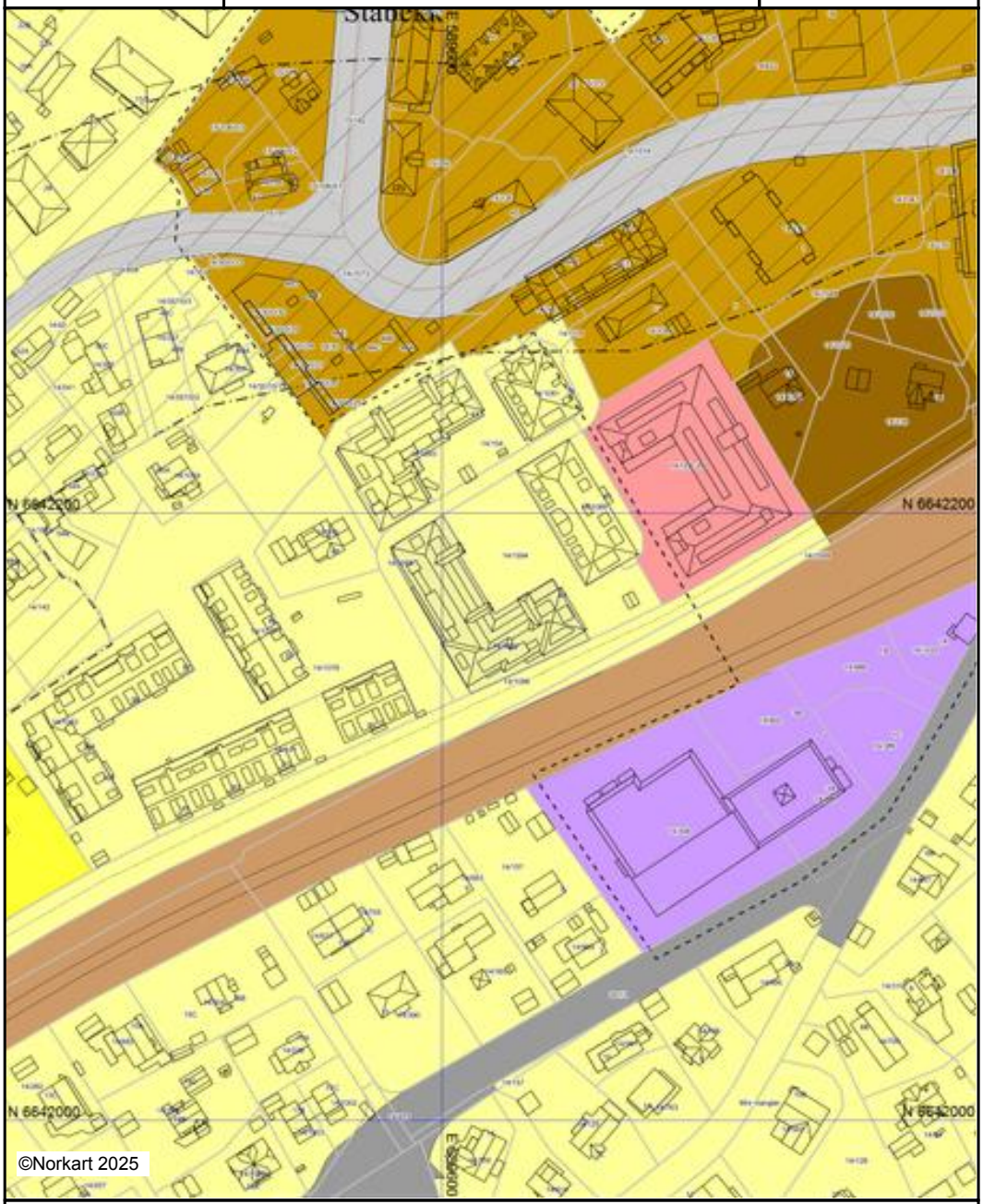
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/1092/0/8
Adresse: Jernbaneveien 45
Utskriftsdato: 11.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 14/1092/0/8
Adresse: Jernbaneveien 45
Dato: 11.12.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



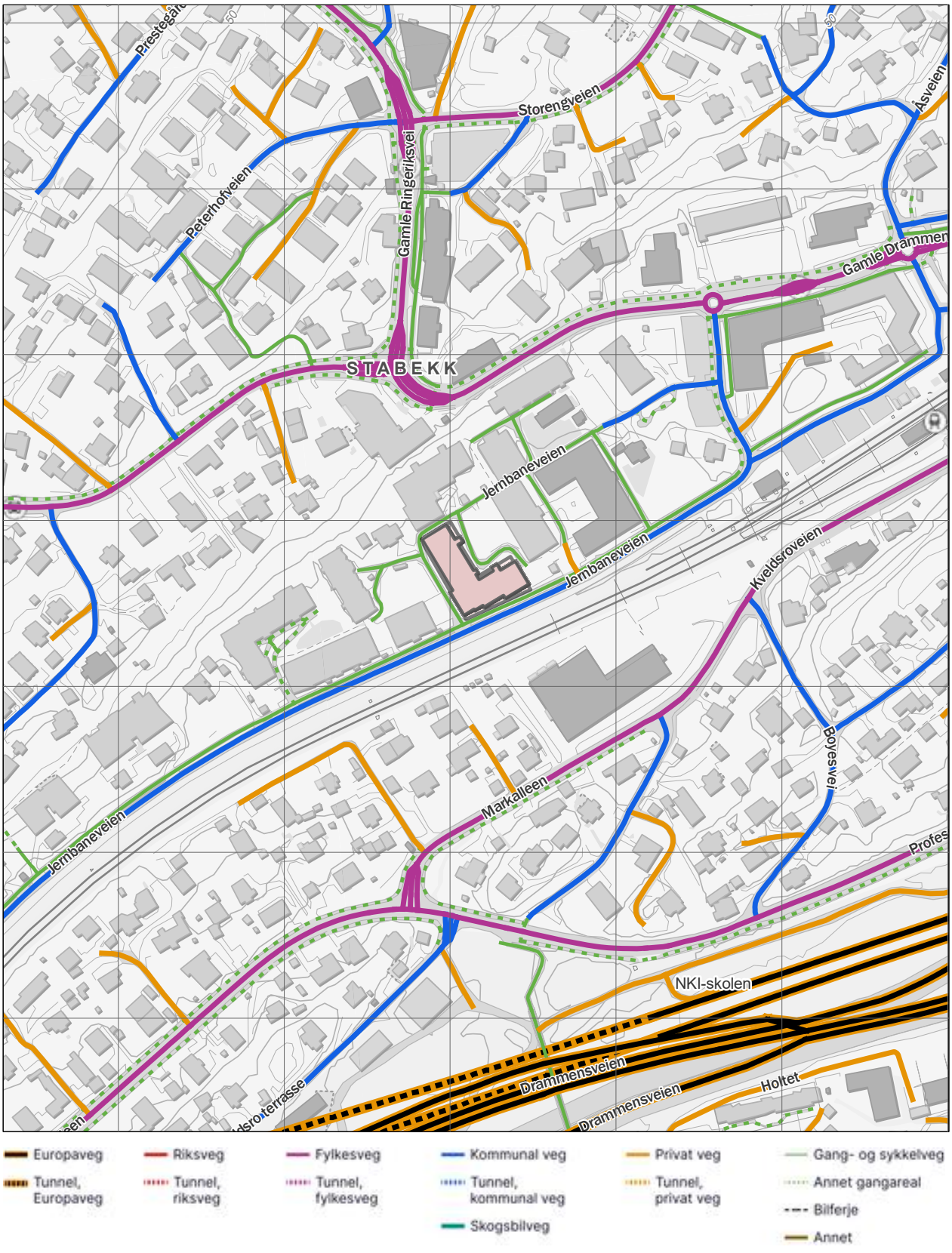
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 14/1092/0/8
Adresse: Jernbaneveien 45, 1369 STABEKK

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 11/12/2025



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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 14/1092		
Utskriftsdato	11.12.2025	**Antall datasett**	6

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Utskriftsdato: 11.12.2025

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.**	1092	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Jernbaneveien 45, 1369 STABEKK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
7681172565	3917	19.02.2025	Årsavlesning - målt	1084
27150082	69091	09.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	-2845

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.

s. 5

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
- 8 SEPT 1995
DAGBOKNR: 23813

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 14, bnr. 154 (Parsell E, L og S), fellesareal, i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr. 14, bnr. 1089, 1091, 1092 og 1093 har rett til opphold, lek og parkering på min eiendom samt rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger over min eiendom samt rett til vedlikehold av eiendommen og reparasjon og omlegging av ledningene.

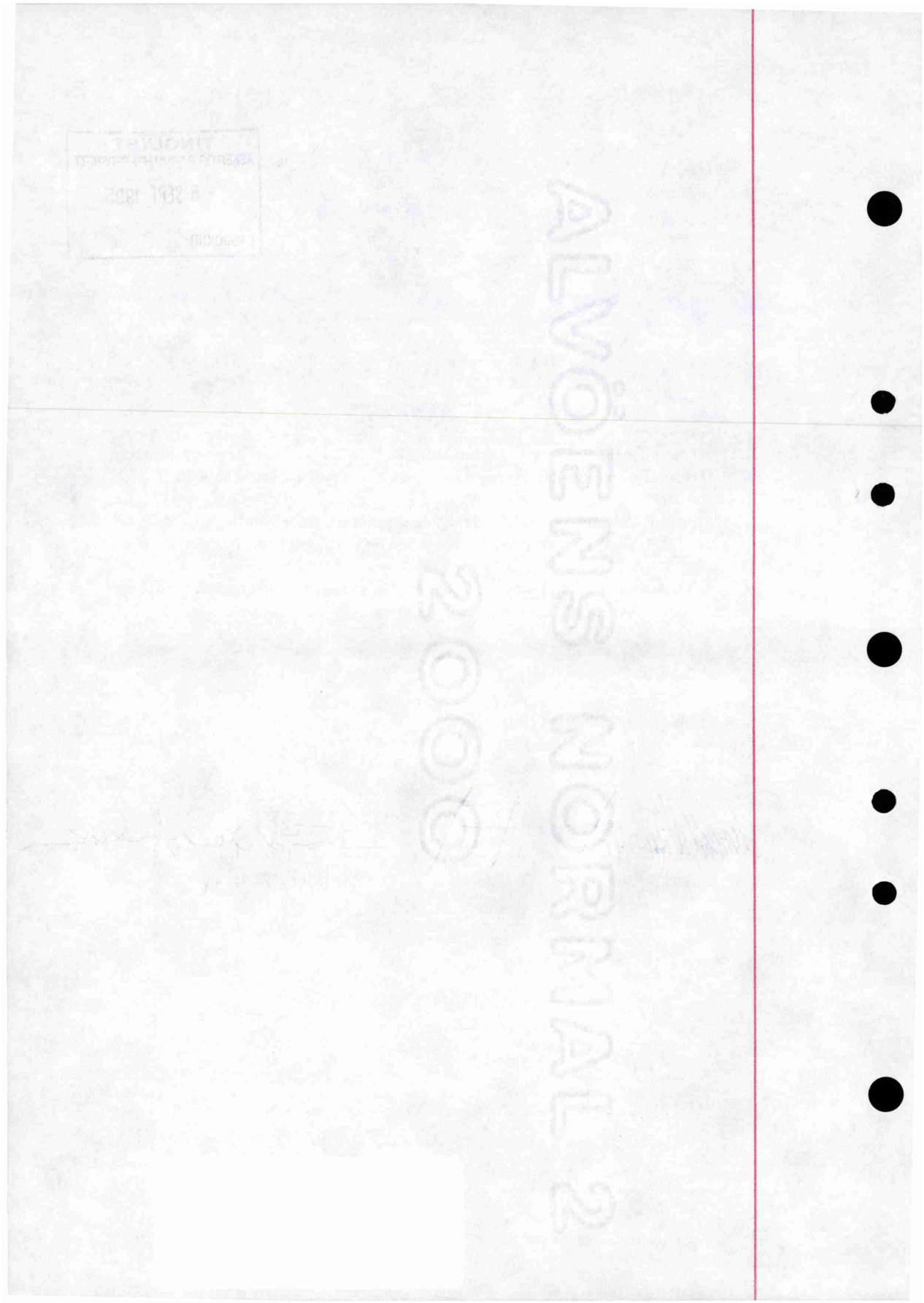
Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av plan- og bygningssjefen i Bærum.

Bekkestua, 28. august 1995

NEDRE STABEKK AS

Geir Felling Andersen

Doknr: 23813 Tinglyst: 08.09.1995 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


ARENDAL ENERGI AS
2000

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
- 8 SEPT 1995
DAGBOKNR.: 23801

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 14, bnr. 1094 (Parsell C, G. K og M) fellesareal, erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr. 14, bnr. 1089, 1091, 1092 og 1093 har rett til opphold, lek, adkomst og parkering på min eiendom samt rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger over min eiendom samt rett til vedlikehold av eiendommen og reparasjon og omlegging av ledningene.

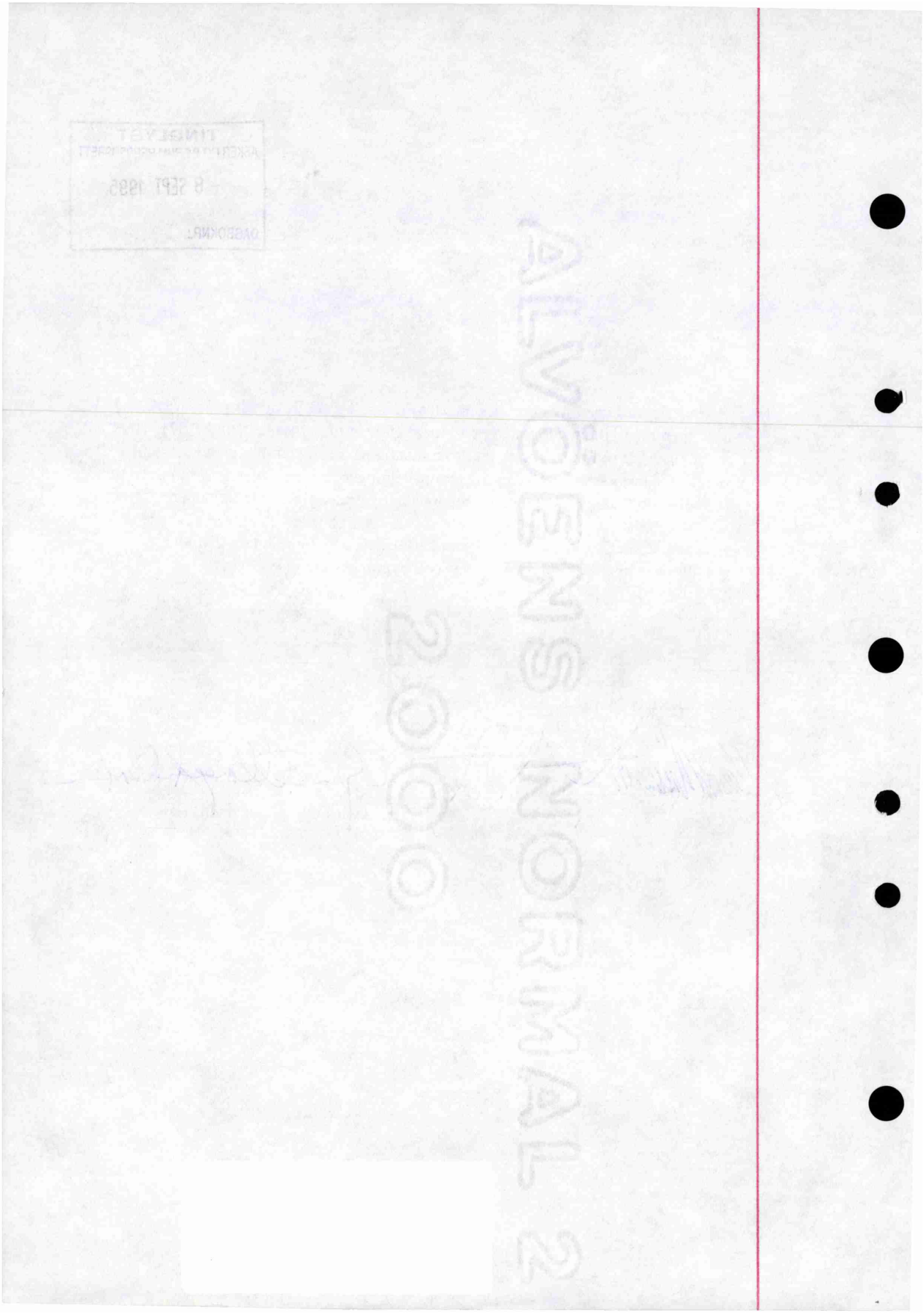
Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av plan- og bygningssjefen i Bærum.

Bekkestua, 28. august 1995

NEDRE STABEKK AS

Geir Felling Andersen

Doknr: 23801 Tinglyst: 08.09.1995 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


ALVDENSNORMAL 2000

Returneres til:

Steinar Moe as
STATSAUT. EIENDOMSMEGLERE
Postboks 5830 Hegdehaugen, 0308 OSLO

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
10 APR 1996
DAGBOKNR: 8730

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Riktig kopi bekreftes

Mikkel A. Røisland
Statsaut. eiendomsmegler

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0219	Bærum	14	1092	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
956592275	Nedre Stabekk AS	

Doknr: 8730 Tinglyst: 10.04.1996 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	86	11	B	86	21	B	76	31	B	162	41			51		
2	"	70	12	"	86	22	"	86	32	"	108	42			52		
3	"	70	13	"	70	23	"	157	33	"	115	43			53		
4	"	55	14	"	70	24	"	125	34	"	163	44			54		
5	"	79	15	"	55	25	"	162	35	"	191	45			55		
6	"	76	16	"	79	26	"	108	36	"	208	46			56		
7	"	70	17	"	76	27	"	115	37	"	132	47			57		
8	"	76	18	"	70	28	"	163	38	"	174	48			58		
9	"	76	19	"	76	29	"	157	39	G	1017	49			59		
10	"	76	20	"	76	30	"	125	40			50			60		

Sum tellere: 5.022 = nevner: 5.022

4. Supplerende tekst

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet 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 kjøpesum. Sameiet kan senere vike prioritet, dog slik at denne ligger innenfor 90 % av seksjonens verdi.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [x] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[x] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

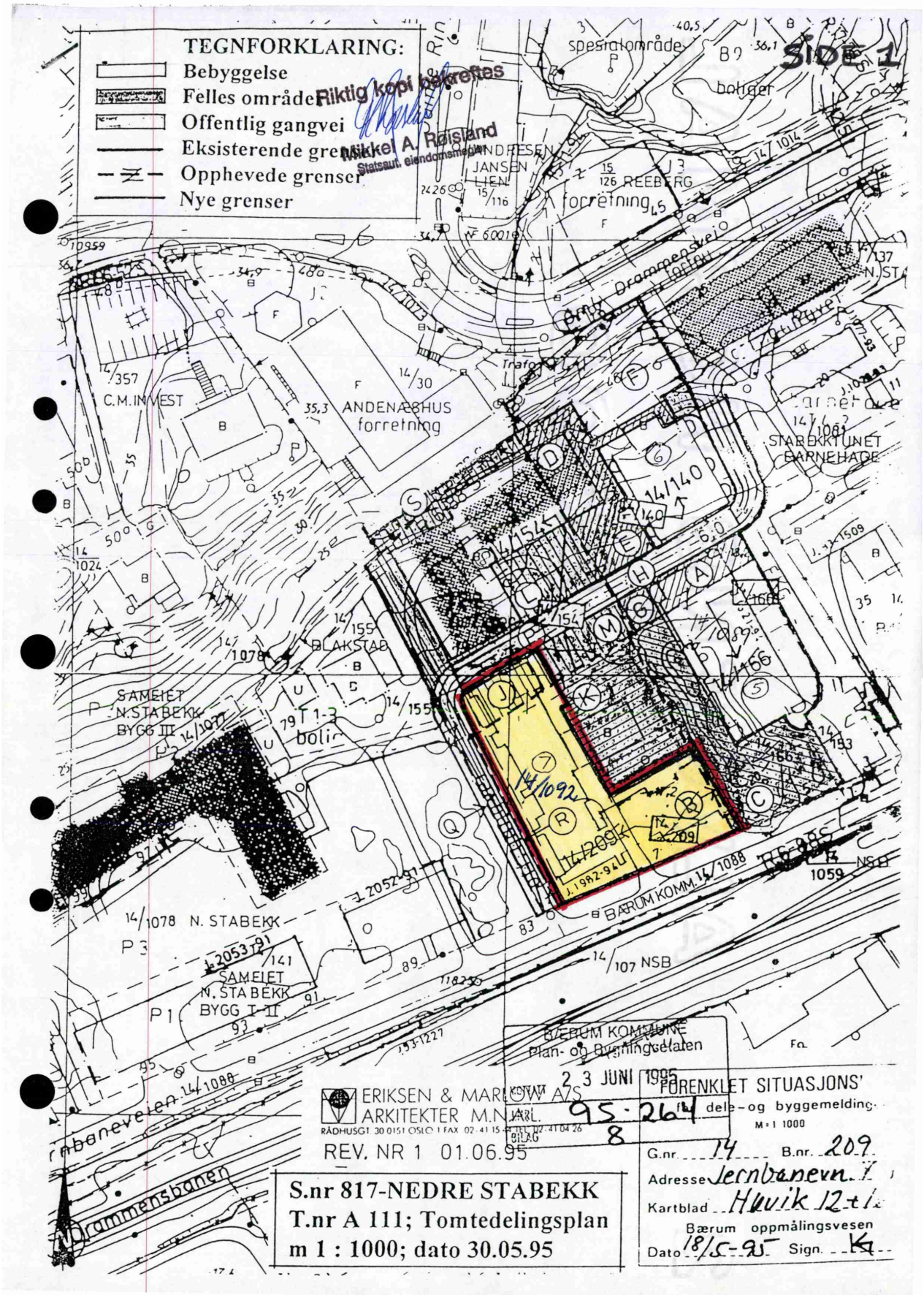
6. Tegninger m.v.

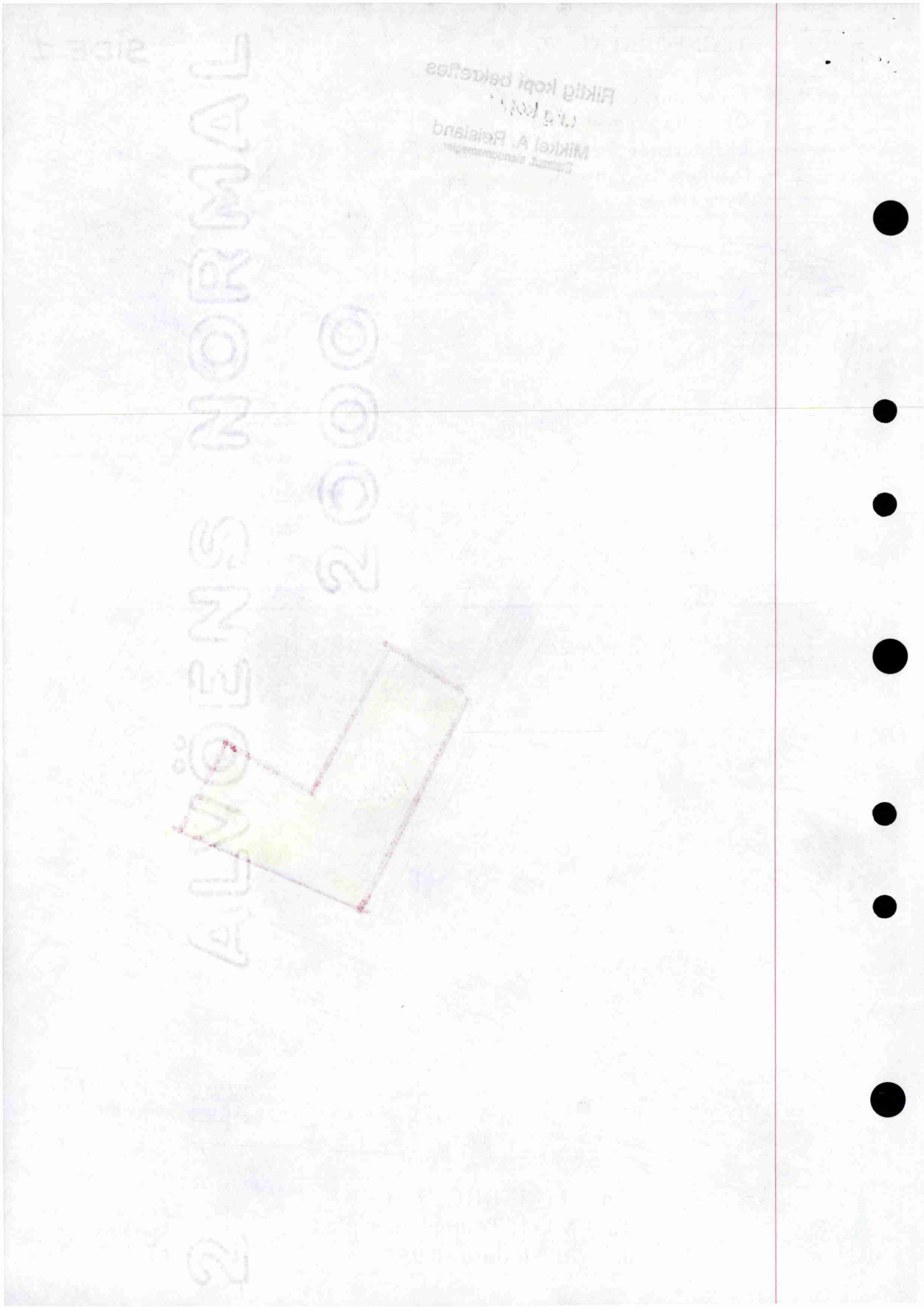
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

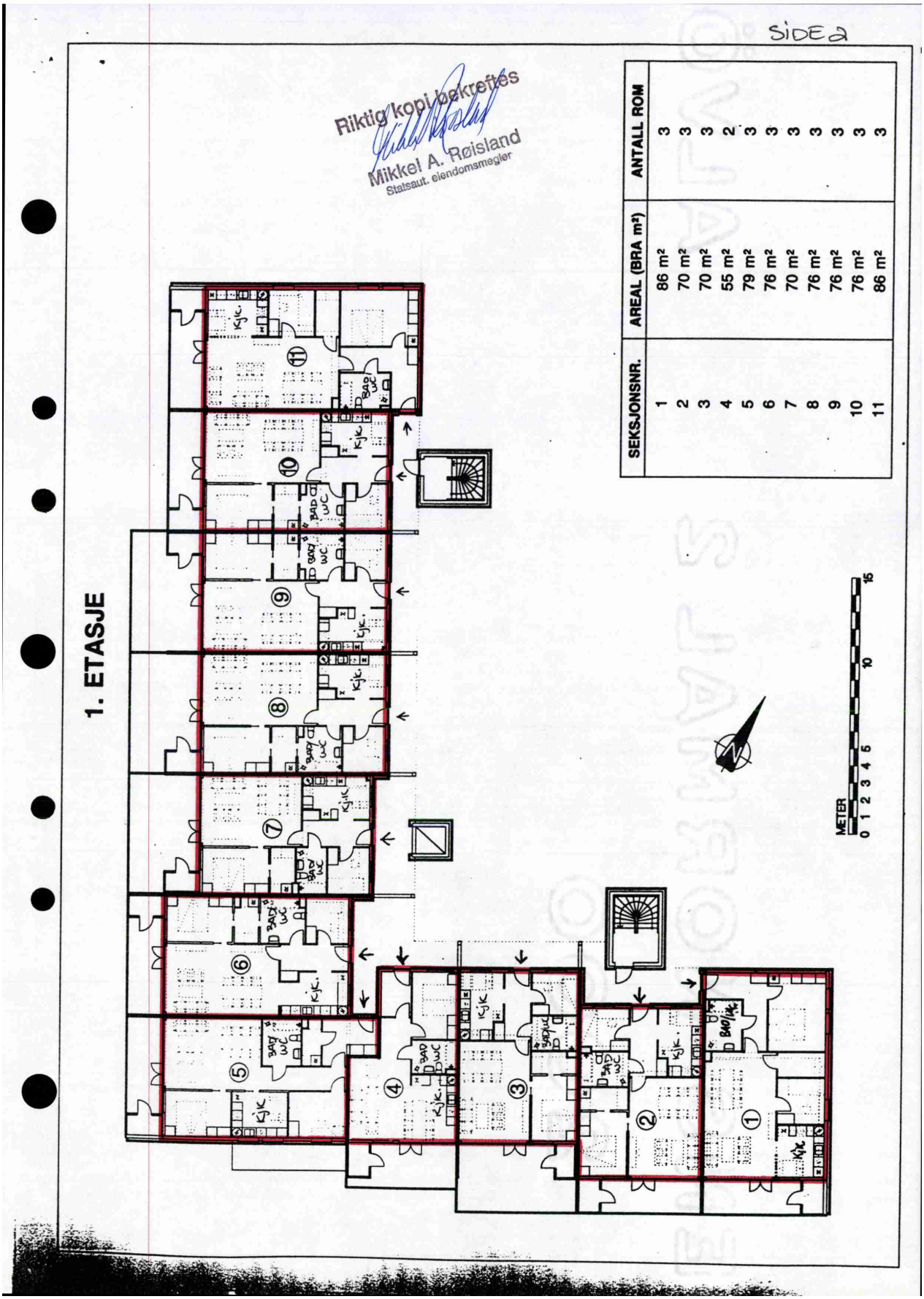
7. Underskrifter

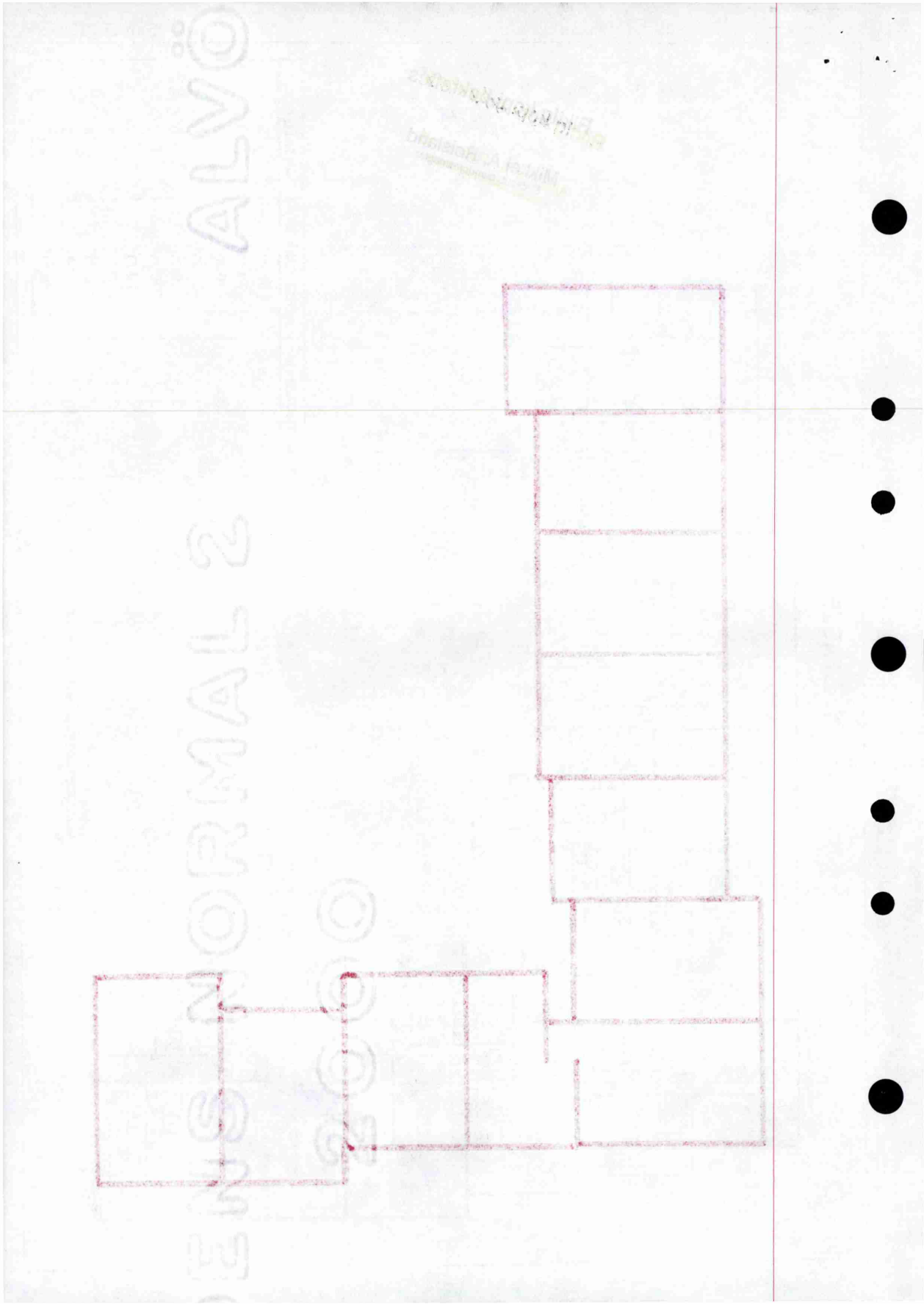
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Bekkestua, 9/4-96	For Nedre Stabekk AS Harald Nissen-Lie Harald Andersen

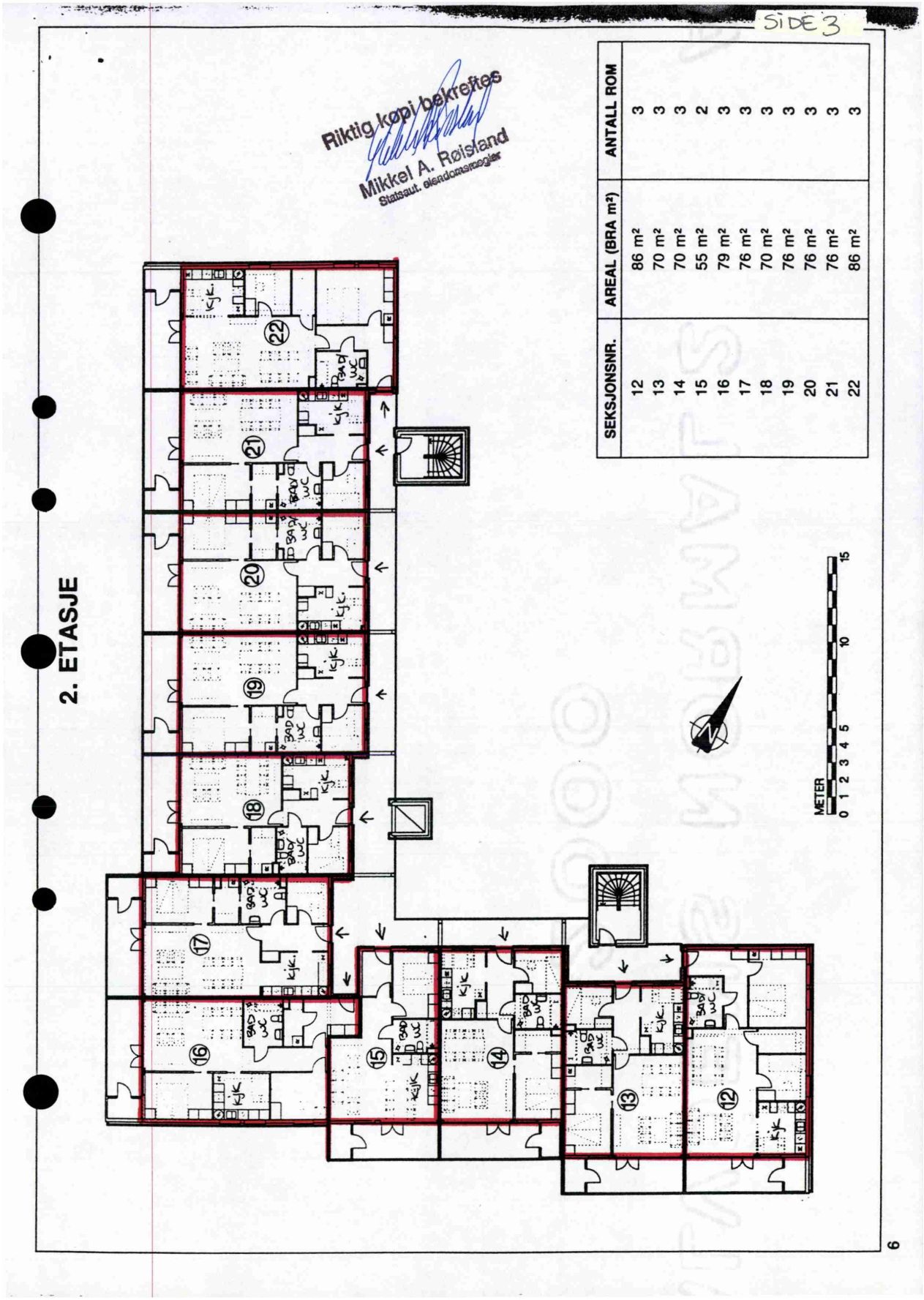
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

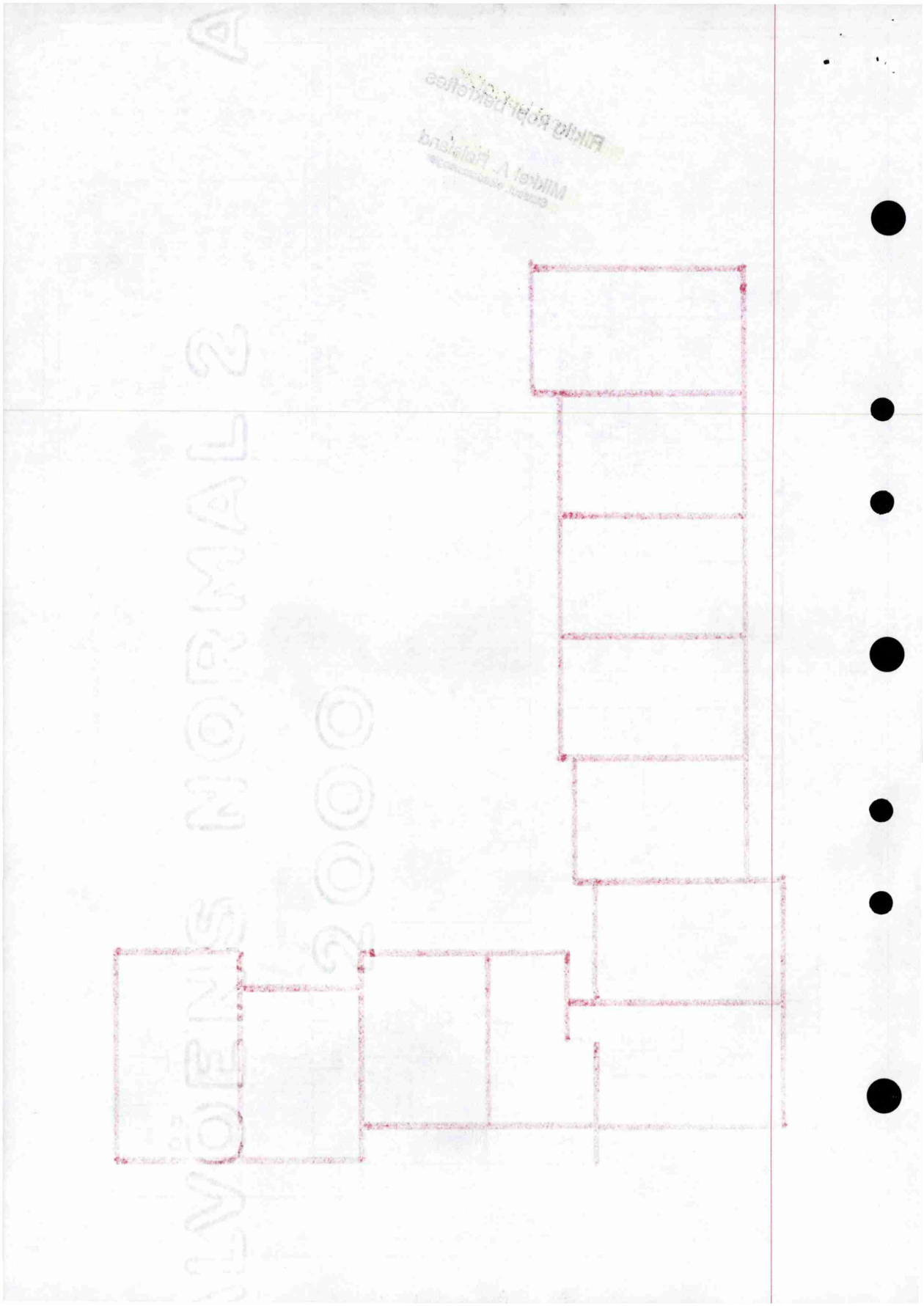

TEGNFORKLARING:
Bebyggelse
Felles område
Offentlig gangvei
Eksisterende grenser
Opphevede grenser
Nye grenser
Riktig kopi bekreftes
Nikkel A. Røisland
Statsaut. eiendomsmegler
SIDE 1
spesialområde
boliger
forretning
ANDENÆSHUS
forretning
BLAKSTAD
SAMEIET N.STABEKK BYGG III
SAMEIET N. STABEKK BYGG I-II
STABEKKTUNET BARNEHAGE
BÆRUM KOMM. 14/1088
14/1078 N. STABEKK
14/107 NSB
Jernbanevegen
Drammensbanen
BÆRUM KOMMUNE
Plan- og Bygningsetaten
23 JUNI 1995
FORENKLET SITUASJONS' dele- og byggemelding
M = 1 1000
ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER M.N.A.L.
RÅDHUSGT. 30 0151 OSLO 1 FAX 02-41 15 TEL. 02-41 04 26
REV. NR 1 01.06.95
95-264
BILAG 8
G.nr. 14 B.nr. 209
Adresse Jernbanevn. 1
Kartblad Hvik 12+14
Bærum oppmålingsvesen
Dato 18/5-95 Sign. KG
S.nr 817-NEDRE STABEKK
T.nr A 111; Tomtedelingsplan
m 1 : 1000; dato 30.05.95

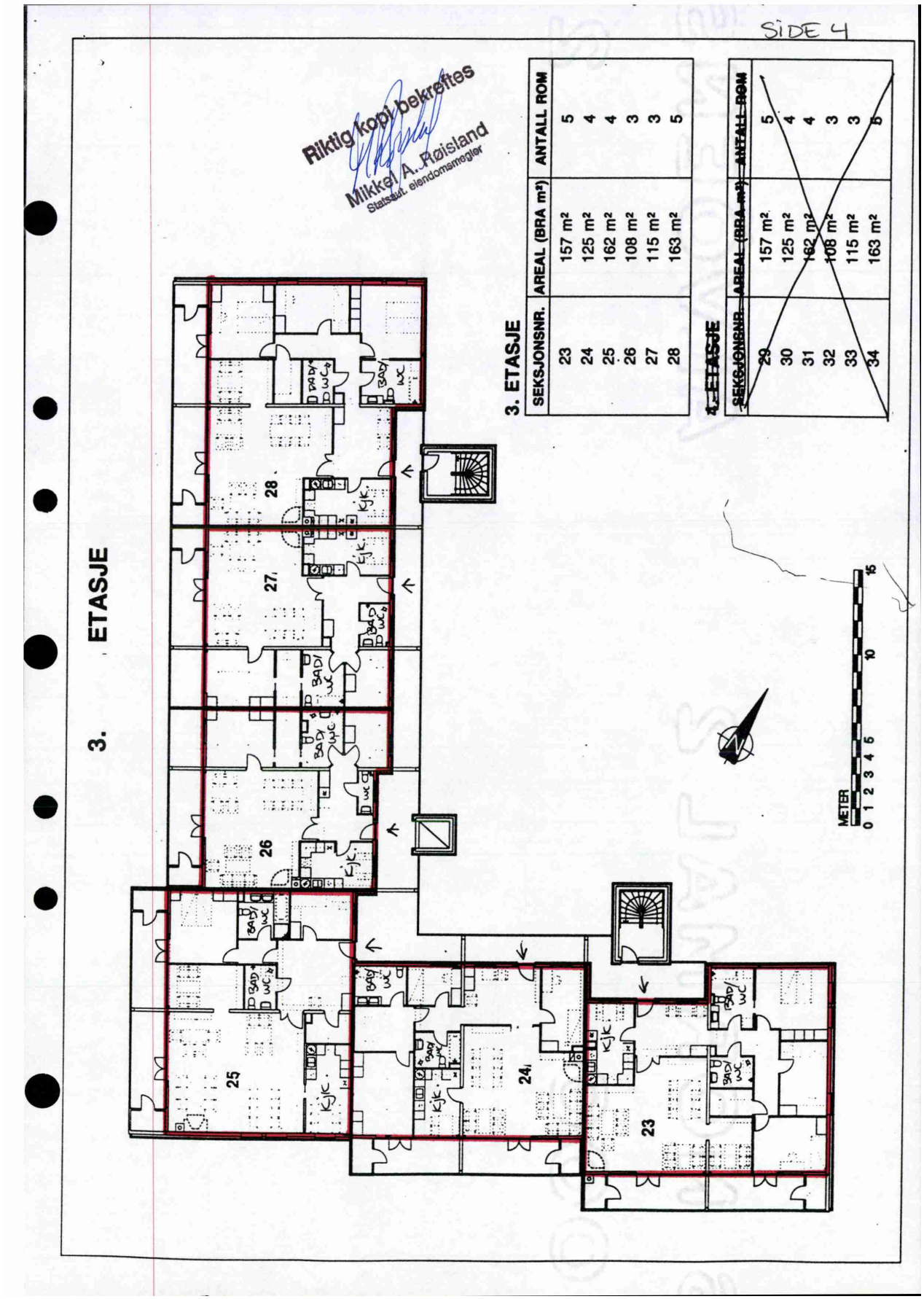


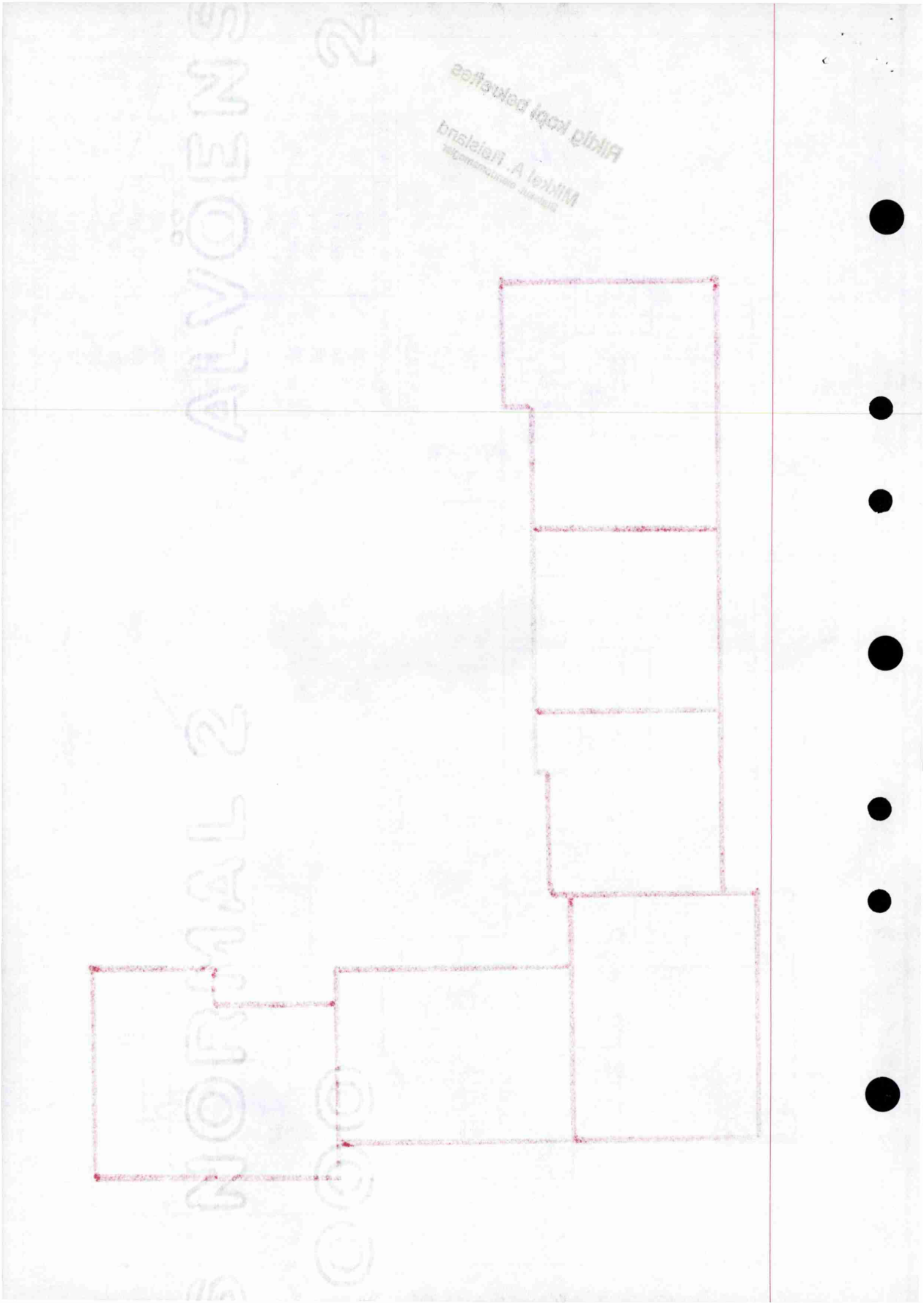

SIDE 2
Riktig kopi bekreftes
Mikkel A. Røisland
Statsaut. eiendomsmegler
1. ETASJE
SEKSJONSNR. | AREAL (BRA m²) | ANTALL ROM
1 | 86 m² | 3
2 | 70 m² | 3
3 | 70 m² | 3
4 | 55 m² | 2
5 | 79 m² | 3
6 | 76 m² | 3
7 | 70 m² | 3
8 | 76 m² | 3
9 | 76 m² | 3
10 | 76 m² | 3
11 | 86 m² | 3
METER
0 1 2 3 4 5 10 15




SIDE 3
Riktig kopi bekreftes
Mikkel A. Røisland
Statsaut. eiendomsmegler
2. ETASJE
SEKSJONSNR. | AREAL (BRA m²) | ANTALL ROM
12 | 86 m² | 3
13 | 70 m² | 3
14 | 70 m² | 3
15 | 55 m² | 2
16 | 79 m² | 3
17 | 76 m² | 3
18 | 70 m² | 3
19 | 76 m² | 3
20 | 76 m² | 3
21 | 76 m² | 3
22 | 86 m² | 3
METER
0 1 2 3 4 5 10 15
6


NORMAL 2
1:1000


SIDE 4
Riktig kopi bekreftes
Mikkel A. Røisland
Statsaut. eiendomsmegler
3. ETASJE
SEKSJONSNR. | AREAL (BRA m²) | ANTALL ROM
23 | 157 m² | 5
24 | 125 m² | 4
25 | 162 m² | 4
26 | 108 m² | 3
27 | 115 m² | 3
28 | 163 m² | 5
4. ETASJE
SEKSJONSNR. | AREAL (BRA m²) | ANTALL ROM
29 | 157 m² | 5
30 | 125 m² | 4
31 | 162 m² | 4
32 | 108 m² | 3
33 | 115 m² | 3
34 | 163 m² | 5
3. ETASJE
METER
0 1 2 3 4 5 10 15



SIDE 5

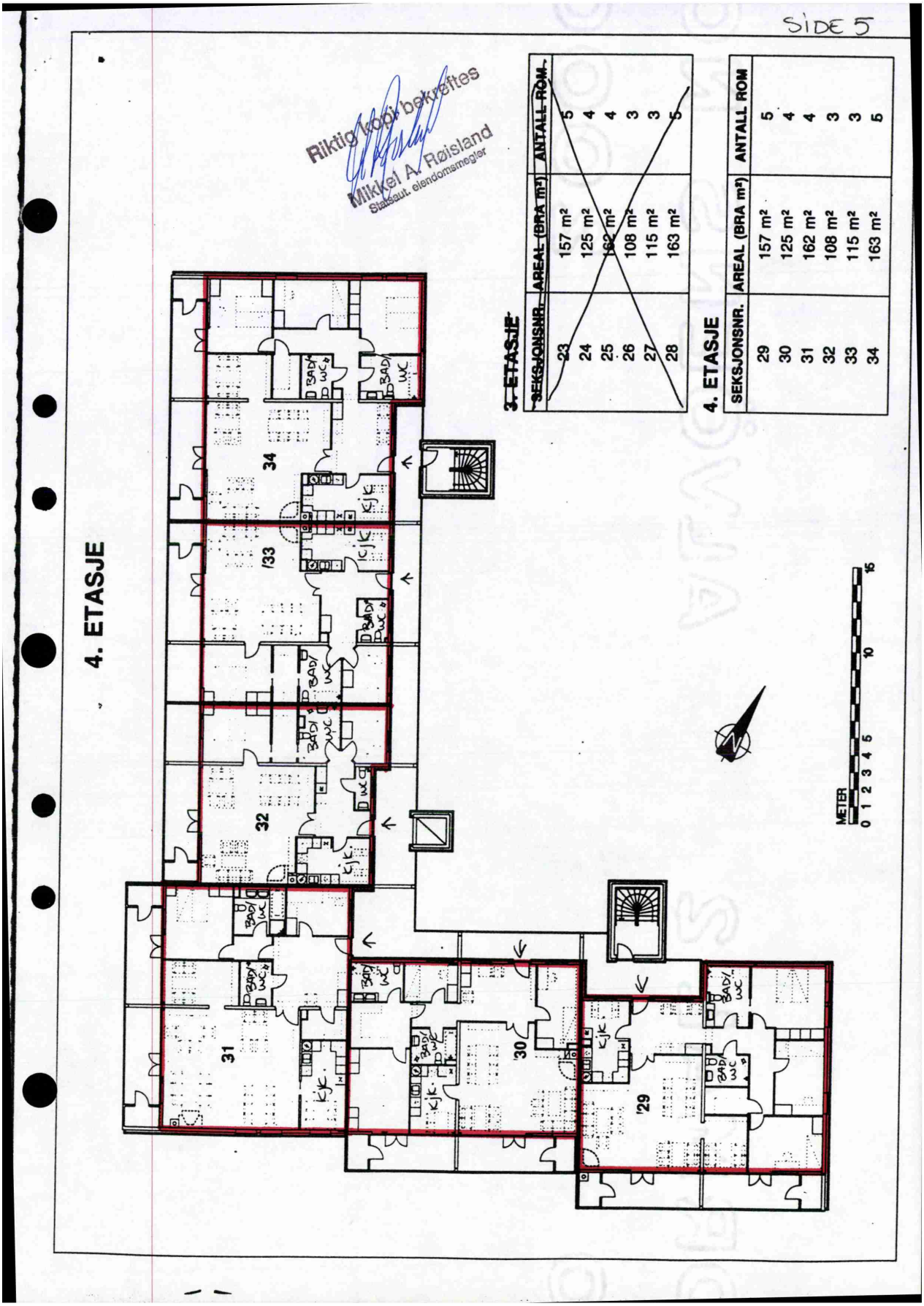
Riktig kopi bekreftes
Mikkel A. Røisland
Statsaut. eiendomsmegler

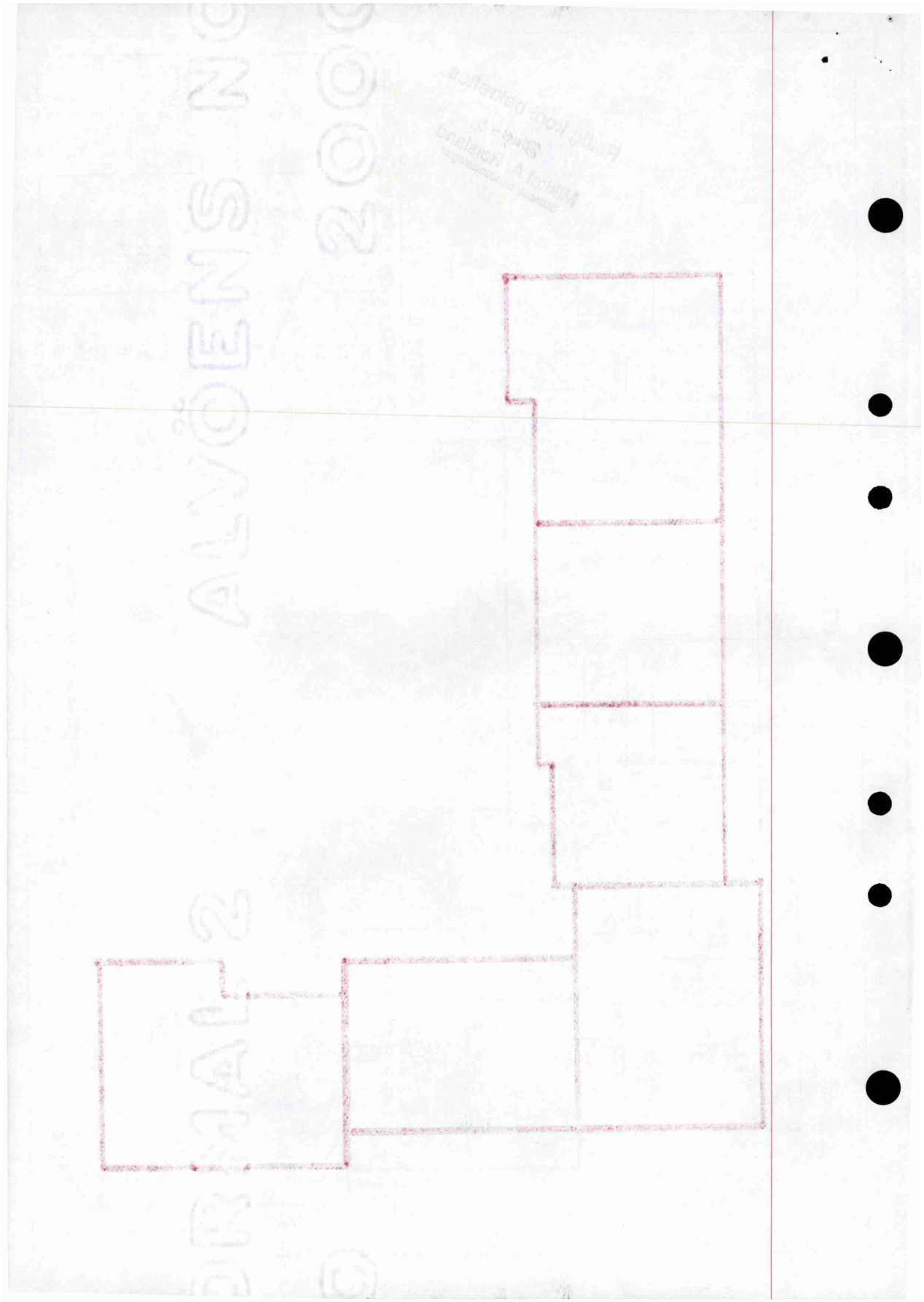
3. ETASJE

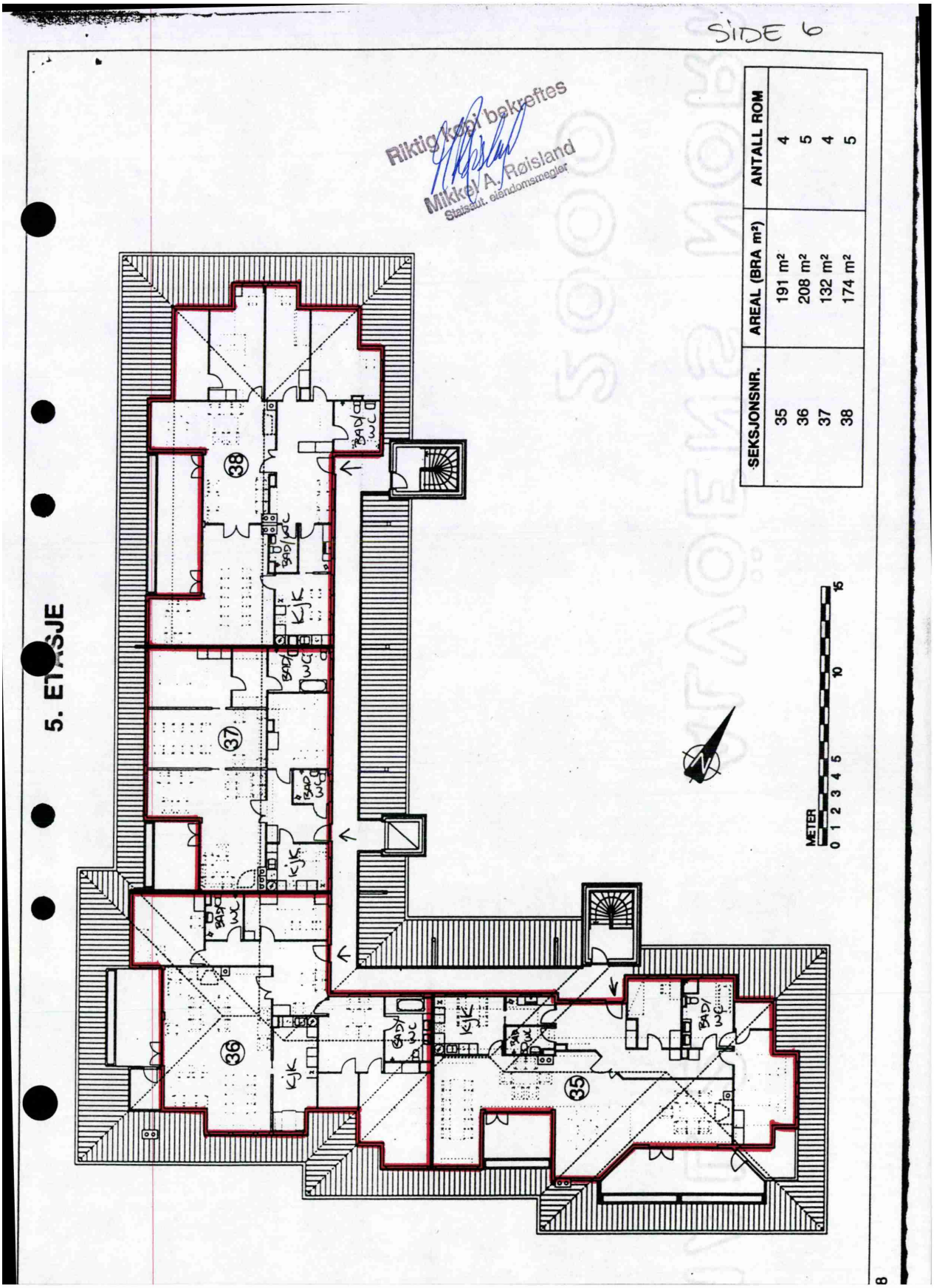
SEKSJONSNR.	AREAL (BRA m²)	ANTALL ROM
23	157 m²	5
24	125 m²	4
25	162 m²	4
26	108 m²	3
27	115 m²	3
28	163 m²	5

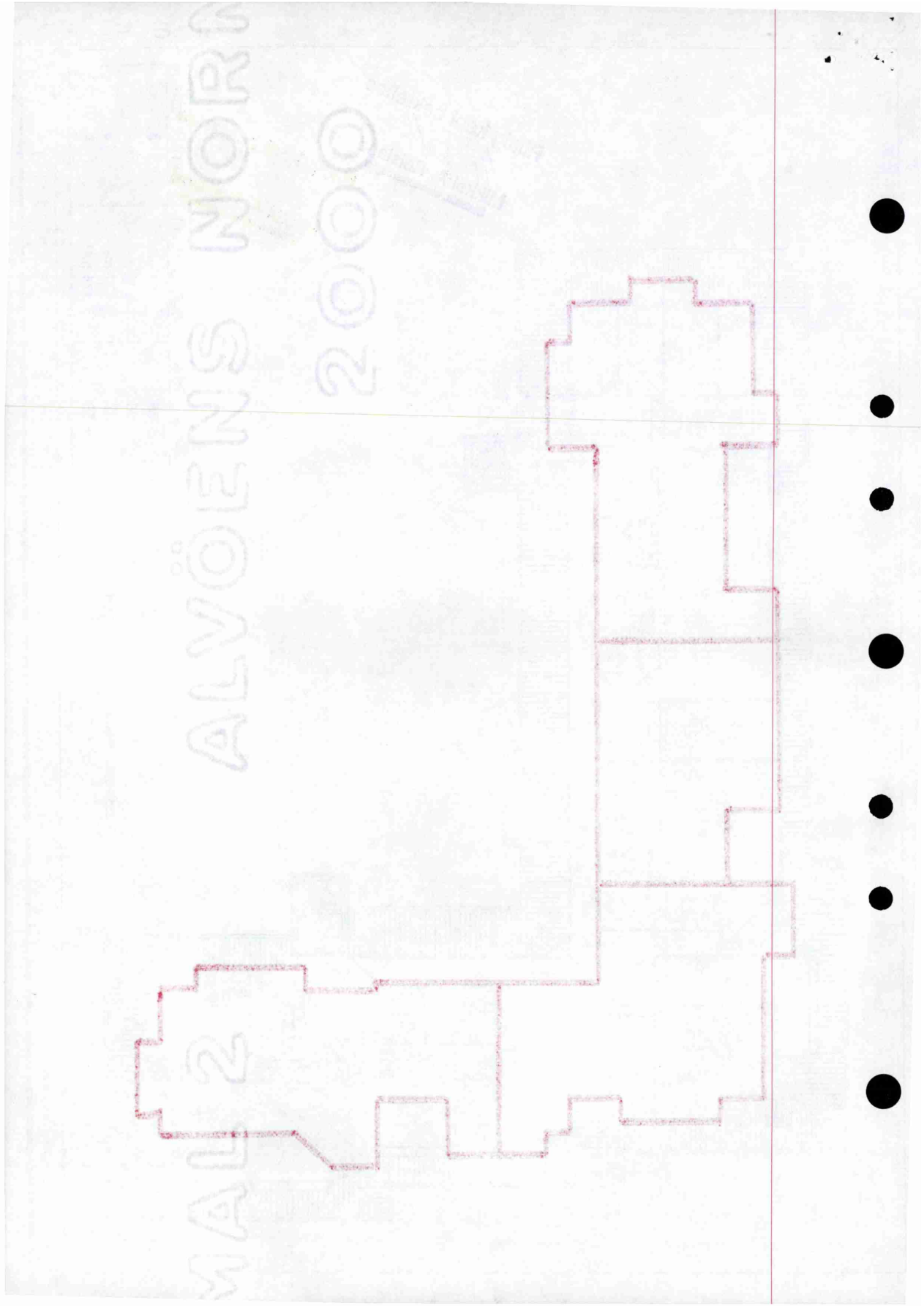
4. ETASJE

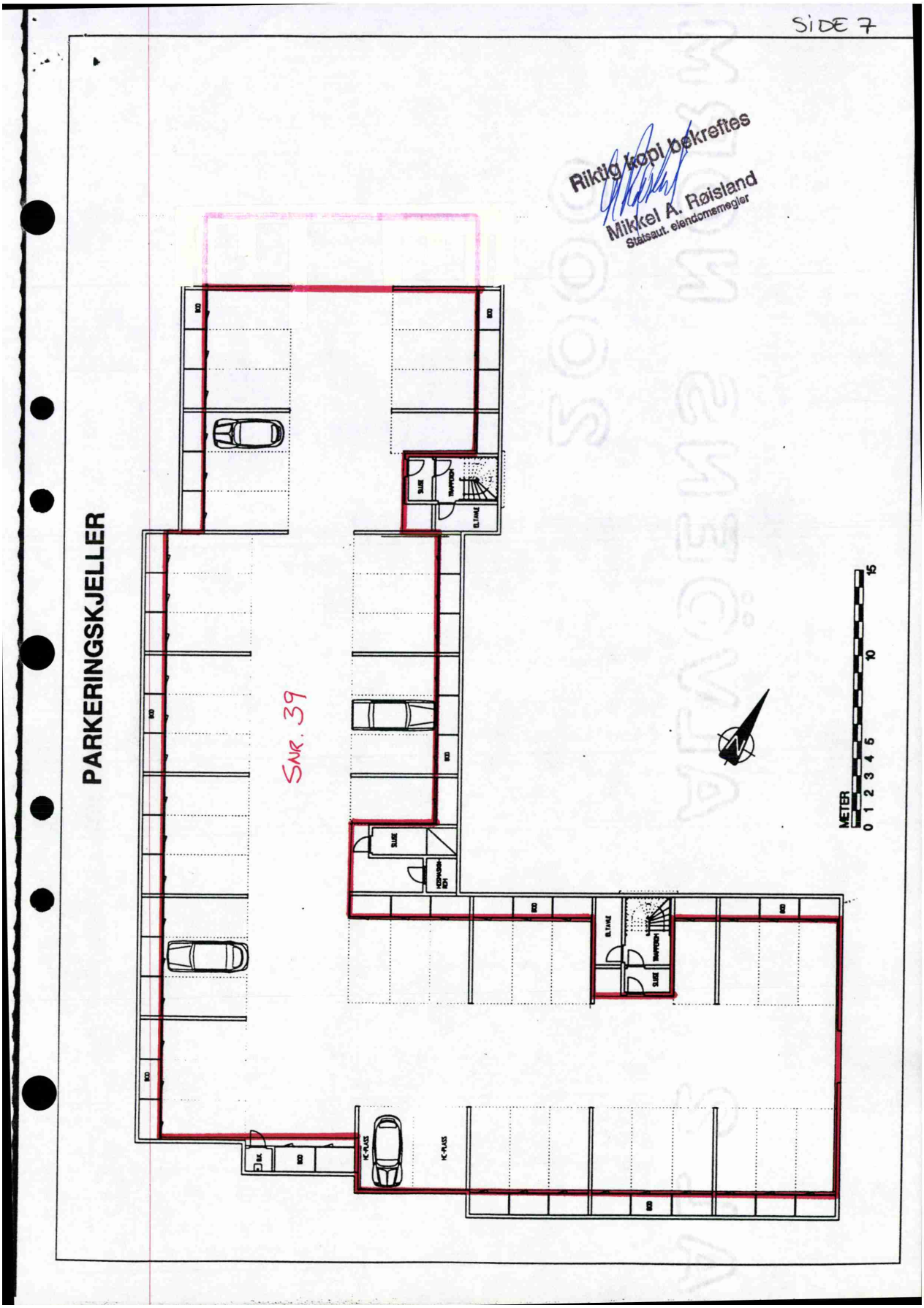
SEKSJONSNR.	AREAL (BRA m²)	ANTALL ROM
29	157 m²	5
30	125 m²	4
31	162 m²	4
32	108 m²	3
33	115 m²	3
34	163 m²	5

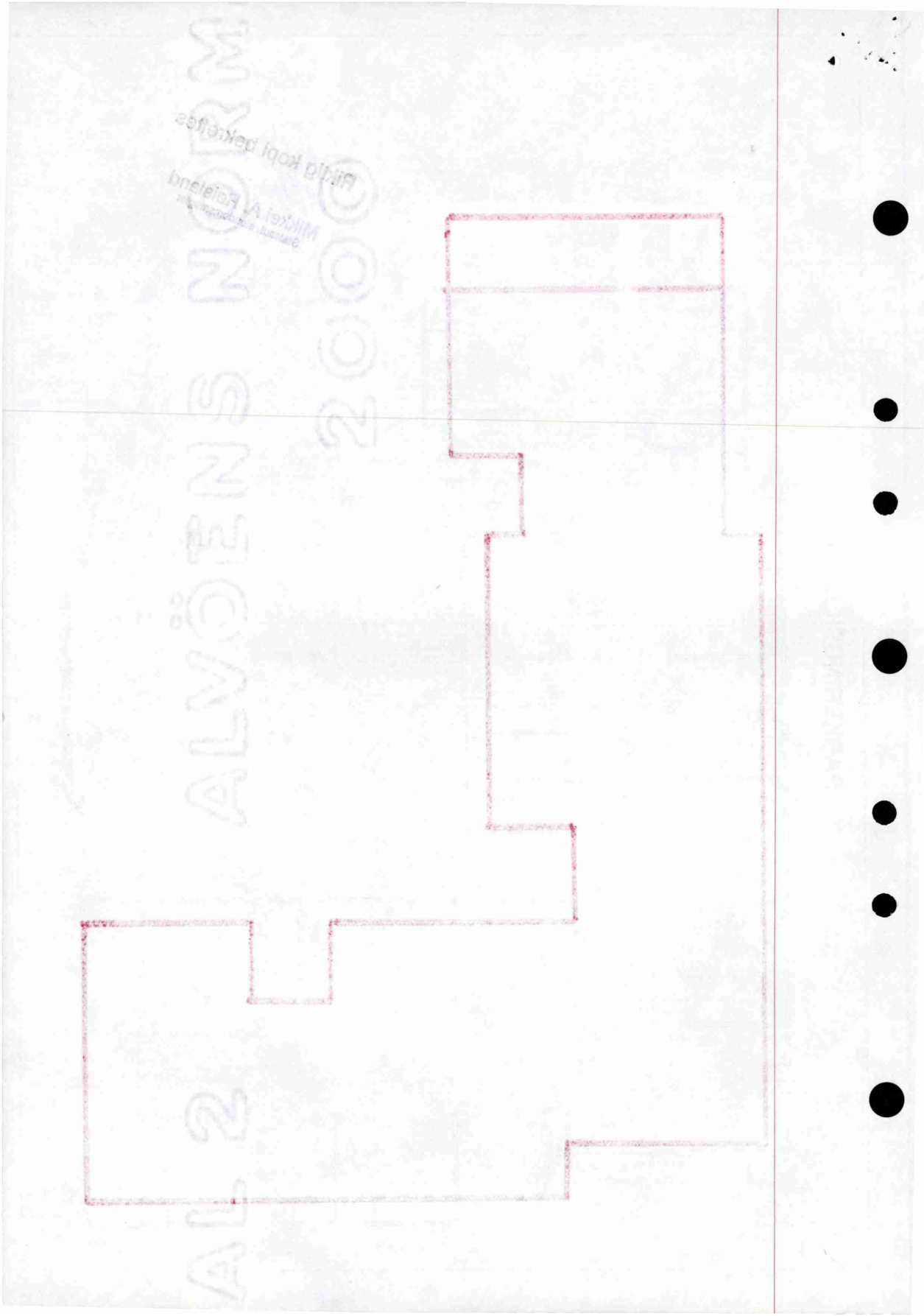





SIDE 6
Riktig kopi bekreftes
Mikkel A. Røisland
Statsaut. eiendomsmegler
5. ETASJE
SEKSJONSNR. | AREAL (BRA m²) | ANTALL ROM
35 | 191 m² | 4
36 | 208 m² | 5
37 | 132 m² | 4
38 | 174 m² | 5
METER
0 1 2 3 4 5 10 15


ALVÖLENS NORRA 2000


SIDE 7
Riktig kopi bekreftes
Mikkel A. Røisland
Statsaut. eiendomsmegler
PARKERINGSKJELLER
SNR. 39
METER
0 1 2 3 4 5 10 15



Returneres til:

Retur.
Eiendomsforum Oppgjør AS
Postboks 76, 1361 Billingstad

Rett kopi bekreftes
Espen Sandøy
ESPEN SANDØY
St.aut. eiendomsmegler

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
19 JAN 1996
DAGBOKNR: 1577

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0219	Bærum	14	192			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet: [X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn: [X] Bolig- B eiendom [ ] Fritids- F eiendom [ ] Forretning/ V kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [X] Frittligg. FB enebolig [ ] Tomanns- TB bolig [ ] Rekkehus/ RK kjede [ ] Blokk- BL leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 2.160.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
971001151	Bolig og Næringsutvikling as	

Doknr: 1577 Tinglyst: 19.01.1996 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
160866 [redacted]	Isabella Ottersen	1/2
100762 [redacted]	Nils Jakob Alveberg	1/2

6. Særskilte avtaler [5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Uthuset som står i tomtegrensen mellom bnr 192 og bnr 1092 skal disponeres i fellesskap. Bnr 1092 har rett til adkomst til sin inngangsdør som delvis ligger på bnr. 192. Uthuset har felles vedlikeholdsplikt.
Edvin Svela og Bodil Kleve og deres etterkommere i rett nedadstigende linje har gangadkomst nord på bnr 192 så lenge de eier eller bebor bnr. 260.

Nr. 47 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre/registrerte partnere og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift/registrert partner, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

EGIL WÅM
KIRKEVN 61
3400 LIER

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

ESPEN SANDØY
~~St.aut. eiendomsmegler~~

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

s. 7

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
- 8 SEPT 1995
DAGBOKNR: 23823

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 14, bnr. 1093 og gnr. 14, bnr. 1092 i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere følgende:

Gnr. 14, bnr. 1093 har rett til å ha adkomst, garasjeanlegg og sine vann- og avløpsledninger under gnr. 14, bnr. 1092 samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

Gnr. 14, bnr. 1092 og gnr. 14, bnr. 1093 har felles ledninger over gnr. 14, bnr. 1092 og frem til off. ledningsanlegg i Jernbaneveien. Kostnader for reparasjon og omregging av fellesledningne skal fordeles mellom eiendommene etter nevnere 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 1995

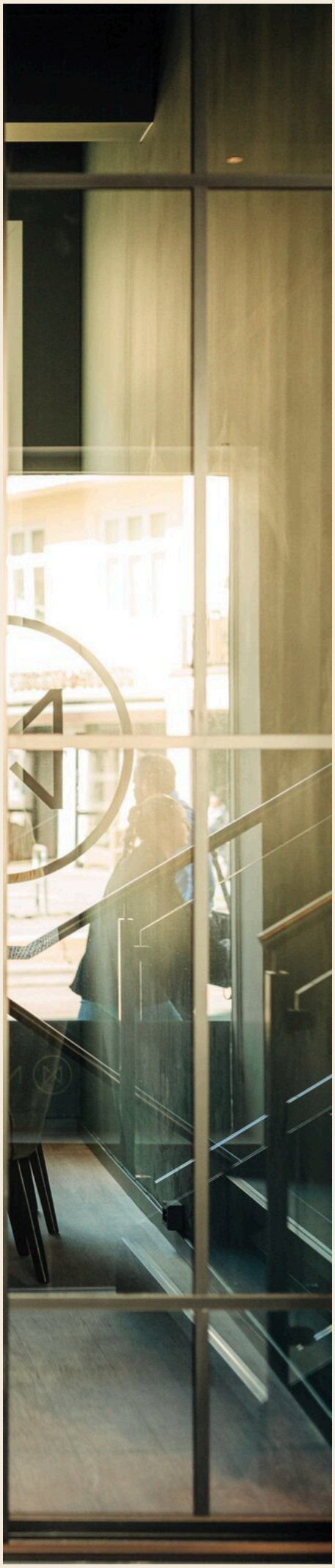
NEDRE STABEKK AS

Geir Felling Andersen

Doknr: 23823 Tinglyst: 08.09.1995 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Velkommen til

Nordvik Sandvika

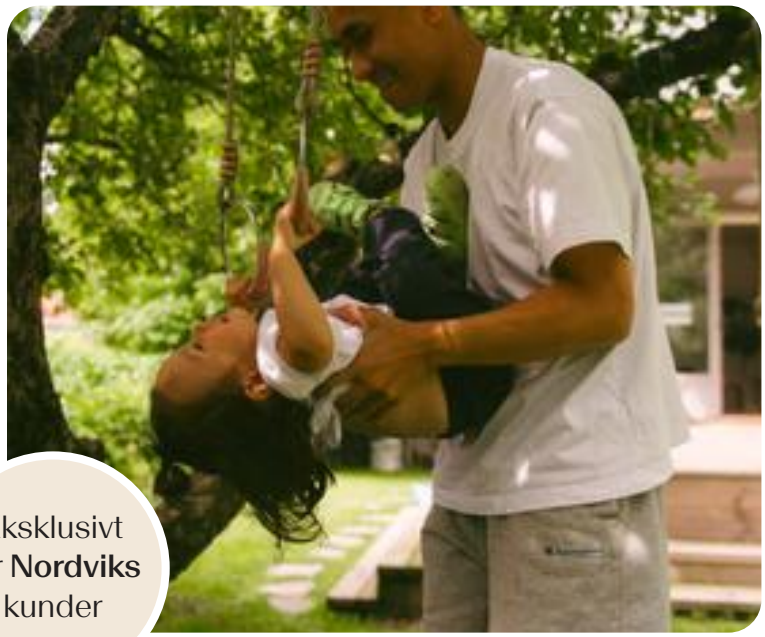


Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
67 11 05 05

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: **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 kjøpers 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 tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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 Eiendomsmeglerforbund, 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 budgivere 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 AVTALERETTSLIGE 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0124/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jernbaneveien 45 1369 STABEKK
Matrikkel: Gnr 14, bnr 1092, snr 8 (ideell andel 1/1) / Gnr 14, bnr 1092, snr 39 (ideell andel 1/53) 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Peder Bryhni-Jensen

Eiendomsmeglerfullmektig
Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
p.bryhni@nordvikbolig.no
479 03 688