NORDVIK

Jernbaneveien 127

1 soverom | 63 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Jernbaneveien 127

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
114	Kontaktinfo
117	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.08.2026









Nøkkelinformasjon

Oppussingsobjekt i 2etg med solrik og usjenert terrasse på 9kvm. Bad + vaskerom og stor stue m/ peis. Garasjeplass. Heis

Prisantydning	**4 500 000,-**
Omkostninger	**114 660,-**
Totalpris	**4 658 040,-**
Fellesgjeld	**43 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 633,-**
BRA-i	**63 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1990**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Selveiet terrasseleilighet med oppussing / moderniseringsbehov i bygg oppført i 1990. Solrik og usjenert terrasse på 9kvm.

Gangavstand til buss og togstasjon m/flytog/regiontog (12 min. til Nationaltheatret) Nærområdet inkluderer Ballerud golfanlegg og det er bare kort vei til fjorden m/ kyststi, båthavn og badeplasser på Høvik/Strand.
Det er store friluftsområder og strender på Fornebu, og flotte tur/skiløyper i Bærumsmarka

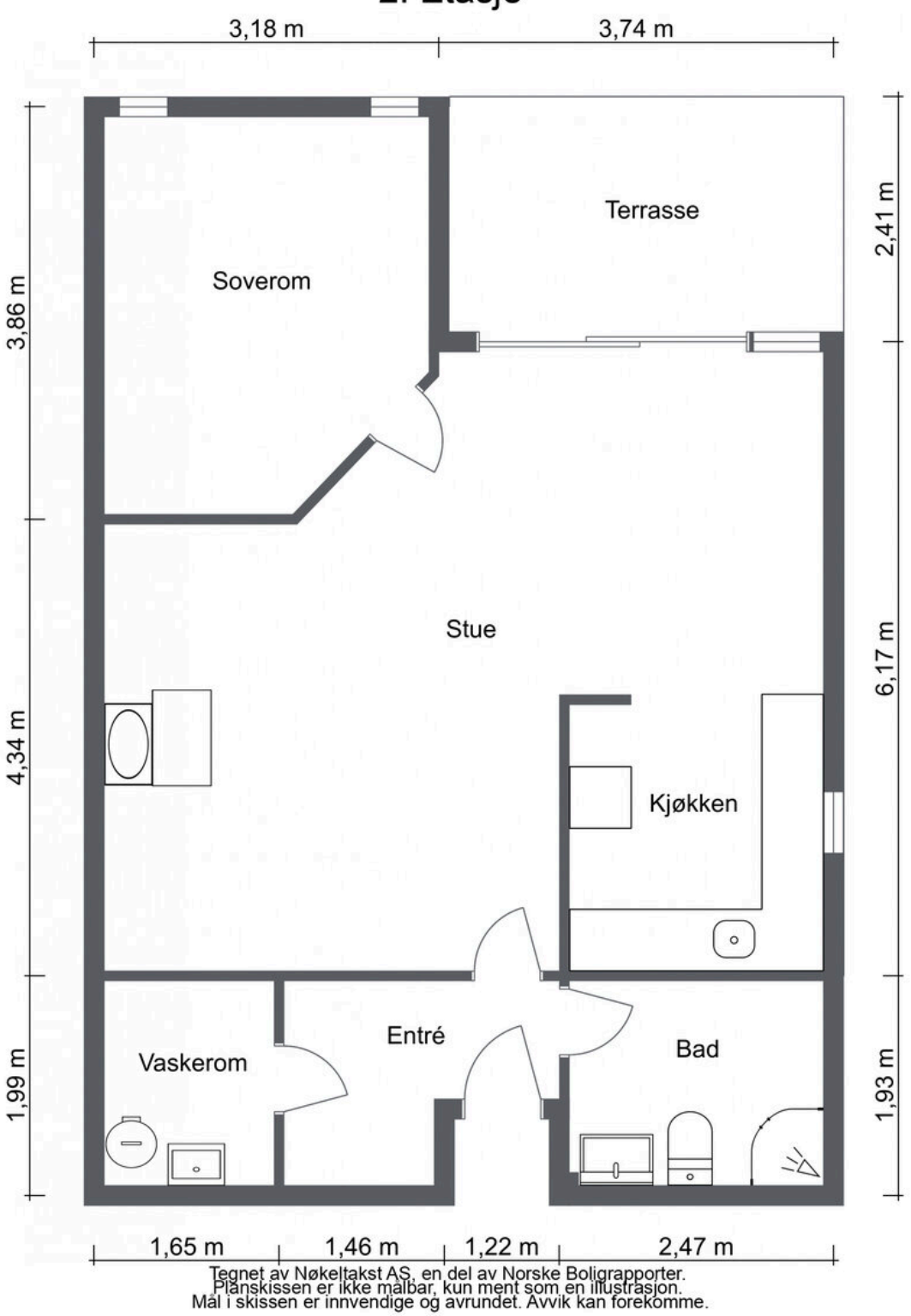
Heis
Peis
Garasjeplass
Vaskerom + Bad
Romslig bod rett utenfor døren
Bod i garasje
Kjøkken/stue m/ god plass til spisestue

Videre er det bare få meter til kino, kulturhus og uteserveringer, og kort kjørevei til CC Vest og stor Meny på Høvik. Få meter til EVO Stabekk, nærhet til parkanlegg, tennisklubb, ulike idrettsfasiliteter og barnehager/skole.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 66 kvm

NØKKELTAKST AS











































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 Nordvikundersøkelsen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0277/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jernbaneveien 127, 1369 STABEKK
Gnr 14, bnr 1066, snr 7 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Redningsselskapet

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
43 380,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 543 380,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
113 570,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
114 660,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
127 660,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 658 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 671 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1990

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

Terrasseleilighet
2. etasje:
BRA-i: 63 kvm.
BRA-e: 3 kvm. Leiligheten disponerer en bod på 3 kvm rett over gangen. Leiligheten disponerer også garasjeplass med tilhørende bod i 1 etasje.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 9 kvm.

Innhold
Inneholder: Entre, bad, vaskerom, stue, kjøkken og soverom.
Det medfølger en bod rett over gangen og en bod i bakkant av garasjeplassen.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass rett ved inngangsdøren. Gjesteparkering på tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring
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.

Bygningssakkyndig
Joakim Kirkerud

Byggemåte
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:

Terrasseleilighet beliggende i bygning oppført i 1990. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong og mur, med teglforblendede yttervegger og fasadekledning. Etasjeskiller i armert betong og tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie. Leiligheten har terrasse på ca. 9 m², elektrisk oppvarming, varmekabler på bad og ildsted i stuen.

Tilstandsgrad TG2 og TG3

Tilstandsrapporten viser ingen forhold med TG3 (store eller alvorlige avvik).

Boligen har flere TG2-forhold, som i hovedsak skyldes normal alder og forventet levetid på originale bygningsdeler fra byggeåret (1990). Dette gjelder blant annet vinduer, balkongdør, terrassemembran, vann- og avløpsrør, ventilasjonsanlegg, varmtvannsbereder, kjøkkeninnredning samt bad og vaskerom. Bad og vaskerom er fra byggeåret og må på sikt påregnes oppgradert i takt med alder og teknisk levetid. Det er ikke registrert tegn til fuktskader ved befaringen, men enkelte forhold som fall mot sluk og aldrende membraner er påpekt som forventede ved eldre våtrom.

Rapporten nevner også at åpningene i rekkverket på terrassen ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Dette er et forhold knyttet til dagens regelverk og ikke nødvendigvis byggekravene som gjaldt da boligen ble oppført.

Innbo og løsøre
Oppvaskmaskin på kjøkken 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.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming, peis i stue og varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
Siden dette er et dødsbo hvor selger er testamentsarving er strømforbruk uvisst.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 633,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader faktureres kvartalsvis (kr 10897 pr kvartal) som tilsvarer kr 3633 pr. mnd. og fordeles slik:

(3 kvartal)
Fellesutgifter kr 6 532,00
Altibox TV/bredbånd kr 1 608,00
Andel sameiets lån 1 renter/gebyr kr 736,00
Andel sameiets lån 1 avdrag kr 1 421,00
Vedlikeholdsfond kr 600,00

Felleskostnadene inkluderer bl.a kommunale avgifter, forretningsførsel, Viken fiber / Altibox, trappevask, snømåking, strøing, bygningsforsikring og nedbetaling av fellesgjeld m.m

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Jernbaneveien 127, orgnr. 995894165

Om sameiet
Sameiet består av 15 seksjoner. Styreleder er Tom Jensen.

Forretningsfører
Kåre Lindemann

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Alle overdragelser må meldes styret, se punkt vedrørende utleie/fremleie.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 43 380,-pr. 31.12.2025

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.
Sameiets lån har pr juni 2026 en rente på 7,1 % med fire terminer pr år. Siste termin år 2042.
Sameiet har opparbeidet formue på kr 1 163 188 pr 31.12.25

Fellesformue
Kr 55 864,- pr. 06.08.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 246 203
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 78 550

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.

Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Fremleie krever samtykke fra styret. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
Ved utleie skal styret på forhånd være informert om navn på leier. Bortleie av seksjon til leier med bil må også omfatte garasjeplass. Korttidsutleie ut over 60 dager pr. år tillates ikke. Eventuelt unntak må ha samtykke fra styret.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge lade punkt for elbil og lad bare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Hvis fellesanlegget ikke tåler at alle som ønsker det får ladeplass, har styret mulighet til å si nei til ladeplass på egen parkeringsplass.

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

Sameiets forsikring
If
Polisenr. SP974844

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 676 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Her bor du sentralt til med nærhet til alle de viktigste funksjoner. Via gangvei er det kun 8 min gangavstand til stasjonsområdet, med Kiwi, optiker, frisør, Empet dyreklinikk og butikker innen blomster, interiør og mote.

På vei til og fra toget kan du kjøpe med deg ferske bakervarer fra Baker Hansen. Joker Stabekk har søndagsåpent, og det er enkel tilgang til Høvikveien Kjøtt og Kolonial (2,1 km). Det er hyggelige handelstilbud også på Bekkestua (2 km), stor ferskvareavdeling Meny på Høvik, og kort kjørevei til CC Vest.

Trappeløpet utenfor fører opp til Terrasseveien som tar deg til kulturhuset Stabekk, med moderne kino. Her er også bespisning ved Stabekk grill, Sabi sushi og Pizzabakeren, samt hyggelig uteservering ved restauranten Den Sultne Mave.
Litt lengre oppe finner du Stabekk Teater. Strand Restaurant (900 m) har selskapslokaler for enhver begivenhet.

BUSS/TOG
Nedre Stabekk ligger ideelt til mellom Bekkestua og Oslo, med enkel tilgang til både tog og buss. Det er bare ca 600 meter til Stabekk stasjon, med flytog og hyppige avganger på linje 1 og linje 2, som begge tar deg til Oslo på rundt 10-12 minutter. Buss 150 dekker strekningen Gullhaug - Bærums verk - Oslo bussterminal, mens buss 145 tar deg mellom Bekkestua og Fornebulandet.

SKOLE OG BARNEHAGE
Det er behagelige 9 min gange langs jorder til Stabekk barnehage, og flere tilbud på Høvik og Bekkestua. Områdets barneskoleelever tilhører kretsen for Stabekk skole (1,8 km) og Ramstad skole. Boområdet har nærhet til videregående skoler på Stabekk og Nadderud, og det er enkel tilgang til Bærum Montessoriskole og Oslo International School på Bekkestua.

IDRETT, MARKA OG FJORDEN
Nabolaget grenser direkte til herlige turstier, og det er

kort vei til båthavner, kajakk klubb, kyststi og strender ved fjorden.
Det kort vei til Holtekilen, Strand båtforening, Sarbuvollen og herlige friluftsområder på Fornebu og Storøyodden.

Bomiljøet gir muligheter for en aktiv hverdag, med få meter til EVO Stabekk og kort avstand til lokale idrettsanlegg som Stabekk tennisklubb og Frem idrettsanlegg. Stabekkparken har lekeområder, fotball løkke og treningsapparater for egentrening. Det er bare kort vei til idrettsfasiliteter på Gjønnes og Nadderud, og nabolaget grenser også til Ballerud Golfanlegg. På vinterstid legges det skiløype på Ballerud, og fra Øverland kan du følge traséene innover i Bærumsmarka.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.04.92.

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.

Byggetegninger fra kommunen datert 1988 samsvarer med
dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester
kan fås ved henvendelse hos megler.

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

Regulerings- og arealplaner
Jernbaneveien 115 er i dag under regulering til nye boliger. Rodeo arkitekter og BEU jobber med regulering av 31 nye leiligheter på nabotomten, fordelt på to nye blokker. Eiendommen Jernbaneveien 115 gnr/bnr 14/267 er i dag regulert til Frittliggende småhusbebyggelse, men ønskes omregulert i henhold til kommuneplanen der arealet er innenfor arealformålet.
Arealet er i dag bebygget med en enebolig og er preget av store grøntområder. Planen er pt. ikke godkjent av Bærum kommune. Om kommunen godkjenner omregulering og prosjektet, vil dette føre til perioder med støy og byggeaktiviteter.

Det planlegges en spennende utvikling av Stabekk sentrum, der hensikten er å legge til rette for en helhetlig, bymessig utvikling av Stabekk sentrum. Gater, torg og parker skal være attraktive for ferdsel og opphold. Bebyggelsen skal være variert medforretninger, bevertning, offentlig- og privat tjenesteyting, kultur, kontorer og boliger. Pågående områderegulering fastsetter ytre rammer for senere detaljreguleringer av de ulike delområdene.

For mer informasjon se:
https://www.baerum.kommune.no/politikk-og samfunn/samfunnsutvikling/stedsutvikling-i-barum/stabekk/

KommuneplanerId 202101:
https://www.arealplaner.no/3201/gifunksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel. Status Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser:
https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23424/6403470.docx

Reguleringsplaner Id 1979007:
https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979007
NEDRE STABEKK

Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 13.09.1984
Bestemmelser:
https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8876/1979007.pdf

Bebyggelsesplaner Id 1987024:
https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1987024
TERRASSEVEIEN 6-20

Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 08.10.1987

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.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 150,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Boligtekst kr. 3 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - felleskostnader kr. 1 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - foto kr. 1 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - tilstandsrapport kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr fra kr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører fra kr kr. 5 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-
Utlegg selger - Faktura for felleskostnader betalt av megler kr. 10 897,-
Utlegg tilstandsrapport fra kr kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 182 972,- 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 12. august 2026

Ansvarlig megler
Elisabeth Hekne, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90179999

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

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). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Jernbaneveien 127

Nabolaget Stabekk - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Lysaker skole (1-7 kl.)	218 elever, 15 klasser	18 min / 1.5 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl...	144 elever, 11 klasser	22 min / 1.9 km
Høvik skole (1-7 kl.)	455 elever, 21 klasser	22 min / 1.9 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.)	404 elever, 26 klasser	5 min / 2.5 km
Bekkestua skole (8-10 kl.)	591 elever, 42 klasser	7 min / 3.1 km
Stabekk videregående skole	450 elever, 19 klasser	16 min / 1.4 km
Oslo International School	90 elever	6 min / 2.8 km

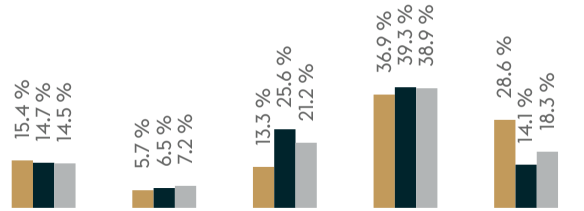
Offentlig transport

Strand	Totalt 6 ulike linjer	5 min / 0.4 km
Stabekk stasjon	Linje L1, L2, R21	10 min / 0.9 km
Bekkestua	Linje 1, 2, 3, 5	4 min / 2.3 km
Furulund	Linje 13	9 min / 4.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min / 11.1 km

Barnehager

Stabekk barnehage (1-5 år)	44 barn	9 min / 0.8 km
Strand barnehage (1-5 år)	50 barn	11 min / 0.9 km
Skogveien barnehage (1-6 år)	54 barn	12 min / 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	15 min
Høvik friområde - O.H. Bangsve...	15 min
EVO Stabekk	8 min
Fit4 Høvik	18 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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 2026

Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

Terrasseleilighet

Jernbaneveien 127, 1369 STABEKK

BÆRUM kommune

gnr. 14, bnr. 1066, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 26.04.2026 **Rapportdato:** 29.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22391-2009 **Eiendomsverdi ref nr:** SU2840

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS **Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud **Vår ref:** Joachim Kirkerud

Nøkkeltakst AS

En del av Norske Boligrapporter

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

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig



Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

BYGGEMÅTE:
Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur. Antatt fundamentert på komprimerte / faste masser.
Yttervegger er forblendet med teglstein og kledning.
Frittbærende dekker / etasjeskiller i armert betong.
Tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie.

OPPVARMING:
Elektriske varmekabler på bad.
Ildsted stue.
Elektrisk oppvarming.

ROMHØYDE:
Stue: 2,38m
Bad: 2,34m
Soverom: 2,40m

BOD:
Leiligheten disponerer en bod i samme etasje, målt til ca. 3kvm, samt en i garasje, denne ble ikke målt på befaringsdagen da det sto en bil foran døren.

PARKERING:
Leiligheten disponerer en garasjeplass.

Terrasseleilighet - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Dørene er fra byggeåret.

Terrasse, målt til ca. 9,2 m².
Membranen har ukjent alder, byggeår legges derfor til grunn.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Parkett, belegg, teppe.
- Vegger: Malte overflater.
- Himling: Malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er fra byggeåret.
Fliser på vegger.
Fliser på gulv.
Sluket er i plast.
Innredning: Skap med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusjkabinett.

Vaskerom
Vaskerommet er fra byggeår.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Vinylbelegg på gulv.
Sluket er i plast.
Rommet har utslagsvask av stål og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Alder på innredning: Fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran: Plassert på vaskerom.

Synlige avløpsrør er i plast.

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

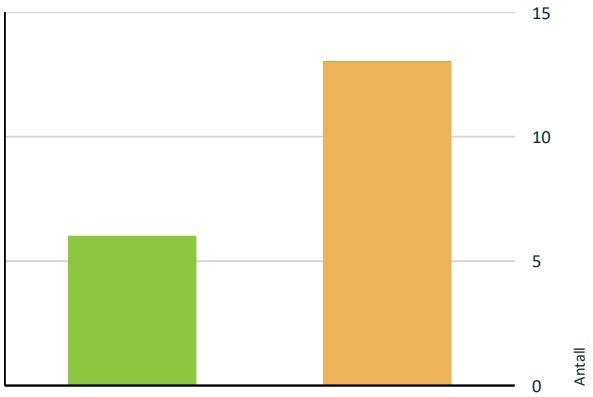
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Terrasseleilighet

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør påregnes.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Dørene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Tettesjiktet har oppnådd en alder som innebærer at materialet har en usikker fremtidig funksjon som følge av naturlig elde og værslitasje. Over tid mister tettesjiktet sin elastisitet, noe som kan føre til sprekker og utettheter som ikke alltid er synlige. Konsekvensen er økt risiko for fuktinntrenging og skader i de underliggende konstruksjonene, og det må derfor påregnes utskifting på sikt, men nøyaktig når er usikkert.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

- Ventilasjonsaggregatet er av eldre dato og har passert forventet teknisk levetid. Tilstanden gjør at komponenter som vifter, motorer og varmegjenvinner kan ha redusert funksjon. Det er usikkerhet knyttet til faktisk luftmengde, varmegjenvinning og driftssikkerhet. Redusert luftkvalitet, dårligere varmegjenvinning og økt energiforbruk kan forekomme. Slitasje på komponenter øker risiko for driftsstans, støy og ujevn ventilasjon i boligen. Ved videre forfall kan aggregatet få vesentlig redusert effekt og behov for utskifting på kort sikt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Berederen har passert forventet levetid.
Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er registrert sprekk i en flis.
Sprekker er normalt kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker. Over tid kan slitasje og aldring svekke materialene og øke risikoen for utettheter. Eldre konstruksjoner oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Oppussing av badet i sin helhet, inkludert nye rørføringer og tettesjikt må påregnes.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

- Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

Tilstandsrapport

TERRASSELEILIGHET

Byggeår
1990

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør påregnes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse, målt til ca. 9,2 m².
Membranen har ukjent alder, byggeår legges derfor til grunn.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje, lufting og løsninger for vannavrenning, inkludert oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tettesjiktet har oppnådd en alder som innebærer at materialet har en usikker fremtidig funksjon som følge av naturlig elde og værslitasje. Over tid mister tettesjiktet sin elastisitet, noe som kan føre til sprekker og utettheter som ikke alltid er synlige. Konsekvensen er økt risiko for fuktinntrenging og skader i de underliggende konstruksjonene, og det må derfor påregnes utskifting på sikt, men nøyaktig når er usikkert.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Badet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er registrert sprekk i en flis.
Sprekker er normalt kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker. Over tid kan slitasje og aldring svekke materialene og øke risikoen for utettheter. Eldre konstruksjoner oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Oppussing av badet i sin helhet, inkludert nye rørføringer og tettesjikt må påregnes.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusjkabinett.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsonen da det ikke var tilstrekkelig tilkomst fra tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår.

Vaskerommet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv.

Vurderte forhold: Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sluket er i plast. Vinylbelegget er klemt under klemring og fungerer som membran på gulvet.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har utslagsvask av stål og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

2. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er en direkte våtsone med vannsøl på vegg slik som på et bad med dusj. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring uten at det ble indikert unormale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil i vindu.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran: Plassert på vaskerom.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet?
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Ventilasjonsaggregatet er av eldre dato og har passert forventet teknisk levetid. Tilstanden gjør at komponenter som vifter, motorer og varmegjenvinner kan ha redusert funksjon. Det er usikkerhet knyttet til faktisk luftmengde, varmegjenvinning og driftssikkerhet. Redusert luftkvalitet, dårligere varmegjenvinning og økt energiforbruk kan forekomme. Slitasje på komponenter øker risiko for driftsstans, støy og ujevn ventilasjon i boligen. Ved videre forfall kan aggregatet få vesentlig redusert effekt og behov for utskifting på kort sikt.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198 liter, produsert i 1989.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Berederen har passert forventet levetid.
Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer.

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Ukjent

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

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

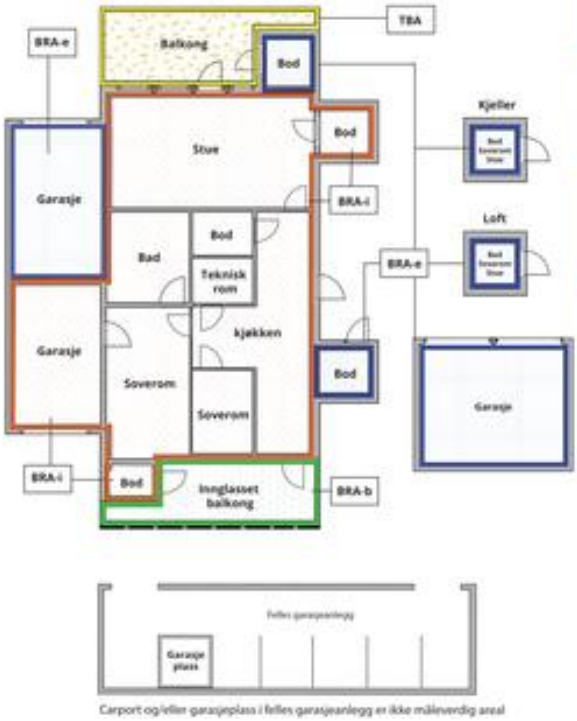
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Terrasseleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	63	3		66	9
SUM	**63**	**3**			**9**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, vaskerom	Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.4.2026	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	14	1066		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jernbaneveien 127

Hjemmelshaver
Nilsen Steinar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på

Forutsetninger

oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Solfrid Bøe	9578-5990-4-3302297	2026-08-12 12:24:00

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. aug. 2026

Oppdragsnummer
60-0277/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jernbaneveien 127, 1369 STABEKK

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Redningsselskapet

Fullmektige
Solfrid Bøe for Redningsselskapet

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. juni 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Steinar Erling Nilsen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86577134
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: takstmann i forbindelse med kjøpet nå

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

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges 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: 60-0277/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Solfrid Bøe	**2026-08-12**

Identifikasjon

Solfrid Bøe

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

Sameiet Jernbaneveien 127

	Budsjett 2026	*Regnskap 2025*
Inntekter		
3500 Kundeutbytte		
3600 Husleie	571 700,00	556 625,00
3601 Fakturagebyr	1 250,00	1 280,00
3605 Bredbånd	97 815,00	70 895,00
3606 Telenor T-We		51 325,00
3610 Ekstraordinære innbetalinger		0,00
3620 Renter/gebyrer lån 1	35 480,00	52 765,00
3621 Avdrag lån 1	71 202,00	220 439,00
3622 Renter/gebyrer lån 2	36 880,00	45 654,00
3623 Avdrag lån 2	18 050,00	108 769,00
3640 Innbetaling vedlikeholdsfond	50 000,00	49 985,00
3641 El-bil lading	20 000,00	16 854,00
Sum Inntekter	***902 377,00***	***1 174 591,00***
Utgifter		
60 Administrasjon		
6000 Forretningsfører	18 900,00	18 000,00
6010 Kontorkostnader	2 000,00	1 935,00
Sum Administrasjon	**20 900,00**	**19 935,00**
61 Reparasjon og vedlikehold		
6100 Bygning	80 000,00	9 743,07
6110 Utearealer	96 000,00	57 178,78
Sum Reparasjon og vedlikehold	**176 000,00**	**66 921,85**
60 Kommunale avgifter		
6200 Vann/renovasjon/feier	130 000,00	126 369,80
Sum Kommunale utgifter	***130 000,00***	***126 369,80***
64 Forsikringer		
6400 Forsikringer	79 000,00	75 202,00
Sum Forsikringer	**79 000,00**	**75 202,00**
65 Driftskostnader		
6510 Elektrisitet	30 000,00	22 873,51
6520 Kabel-TV	0,00	52 761,46
6525 Bredbånd	97 815,00	72 861,02
6530 Vask og renhold	35 000,00	30 500,00
6535 Telenor data	4 500,00	4 485,00
Sum Driftskostnader	**167 315,00**	**183 480,99**
66 Heis		
6600 Serviceavtale	21 000,00	19 134,39
6620 Reparasjon	80 000,00	36 409,60
6630 Heiskontrollen	7 000,00	0,00
Sum Heis	**108 000,00**	**55 543,99**
67 Diverse kostnader		
6700 Diverse	500,00	2 661,70
6710 Kontingenter etc.	3 000,00	3 700,00
Sum Diverse kostnader	**3 500,00**	**6 361,70**

Sameiet Jernbaneveien 127

	Budsjett 2026	*Regnskap 2025*
73 Bevertning og gaver		
7300 Bevertning	1 000,00	0,00
7310 Gaver	1 000,00	0,00
Sum bevertning og gaver	**2 000,00**	**0,00**
Sum Utgifter	***686 715,00***	***533 815,33***
80 Finansposter		
8010 Finansinntekter	25 000,00	30 667,70
8020 Finanskostnader	-500,00	-380,50
8130 Renter/gebyr gjeldsbrevlån 1	-35 480,00	-48 122,73
2220 Nedbetaling gjeldsbrevlån 1	-71 202,00	-221 700,22
2221 Nedbetaling gjeldsbrevlån 2	-36 880,00	-109 454,74
8133 Renter/gebyr gjeldsbrevlån 2	-18 050,00	-45 581,80
Sum Finansposter	***-137 112,00***	***-394 572,29***
Årets resultat	***78 550,00***	***246 203,38***

ÅRSBERETNING FOR DRIFTSÅRET 2025

1. Styremedlemmer: styreleder Tom Jensen, styremedlemmer: Torkild Waage, Pål Andersen, vararepresentant: Magnus Knoph. Forretningsfører Kåre Lindemann og revisor Ingrid Magnus.
2. Bygninger og forsikringer: Forsikringsselskapet if dekker boligbygning samt garasjer. Ansvarsforsikring som dekker advokatforsikring, kriminalitetsforsikring, styreansvar og miljø, samt kollektiv ulykke ved dugnad.
3. Regnskap for 2025 er revidert og ga et resultat på kr.246.203 mot fjoråret resultat kr.244.781
4. Budsjettet for 2026 er satt opp med konsumpris indeks, 3,2% økning i felleskostnader, og beregnet et resultat på kr.78.550,00 Likviditeten ved års skifte er tilfredsstillende!
5. Styret har i 2025 arbeidet med vanlig drift. Bokførte kostnader under kontogruppe 61 Reparasjon og vedlikehold har i 2025 ingen spesielt store poster. Vil øke i 2026 p.g.a. større vedlikeholds oppgaver.
6. Styret har besluttet å videreføre vår avtale med Schindler Heis!
7. Driftsavtaler for renhold av fellesareal i oppgang videreføres. Det bestilles «vårrengjøring» med vindusvask. «Gartneravtale» med Tom Jensen avsluttes. Ny avtale er gjort med RVS as med adgang til andre vedlikeholdsoppdrag.
8. Fasademaling av rødt panel, blikkbeslag som flasser og utvendig pipe mur vil bli gjennomført i 2026. Beboere må sette seg inn i Vedtektens pkt. 5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

Sameiet Jernbaneveien 127
Tom Jensen
Styreleder

PS. Sameiet er i h.h.t. loven ikke pålagt å vedlegge årsberetning, men Huseierforeningen anbefaler dette.

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Seksjonseier er ansvarlig for renhold av avtrekksvifte fra kjøkken og bad. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, inkludert yttervegger, rekkverk og terrassekasser. Ansvaret innbefatter overflatebehandling og vedlikehold av rekkverk, yttervegger, gulvbelegg og avløp. Det er ikke tillatt å endre på utvendig farger eller foreta bygningsmessige endringer av gulvbelegg på terrasser uten styrets skriftlige samtykke.

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

Sameiet Jernbaneveien 127 1369 Stabekk

Pkt. 5.3 i vedtekter vedtatt på årsmøte 25 april 2019

Bygningsmessige arbeider

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

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

ORDENSREGLER FOR SAMEIET JERNBANEVEIEN 127

April 2019

1. **Søppel**
   For å hindre lukt og urenslighet må MATAVFALL pakkes inn før det kastes i søppel containeren. Bruk grønne kommunale poser til mat, restavfall i andre egnede poser og slå sammen papp slik at det blir minst mulig volum. Følg kommunens regler for søppelsortering.
2. **Fellesanlegget**
   Hoveddør og bakdør (4. etg.) må alltid holdes lukket og låst. Den enkelte beboer har ansvar for de man slipper inn. Uvedkommende skal ikke uten kontroll slippes inn i huset ved automatisk døråpner. Alle er ansvarlig for at dører og garasjeporter er låst før man forlater dem.
   Alle beboere har ansvar for alminnelig orden på fellesarealet. I sommerhalvåret kjøpes «gartnertjenester», men sameiet har ingen betalt vaktmestertjeneste, - heller ikke for snømåking av inngangsparti, gangvei ned til Jernbaneveien eller fellesareal i 4. etg.
3. **Terrasser**
   Banking og risting av tepper utenfor blomsterkassene er ikke tillatt. Ved rengjøring av gulv på terrassen må det vises forsiktighet. Spyling med eller uten høytrykk er ikke å anbefale da vann og bøss lander på terrasse / markise nedenfor.
4. **Fasade-endringer**
   Vi ønsker å holde en standard / likhet på fasaden. Dette gjelder bl.a. markiser, utvendige persienner, vindskjermer på terrasser og evt. utvendig gitter på vinduer. Oppsetting av parabolantenne er ikke tillatt.
5. **Bilhold / parkering**
   Garasje- / carport plass holdes i orden av den enkelte. Det henstilles til beboerne å bruke de garasje- / carport plasser de disponerer. Øvrige plasser er våre tilgjengelige gjesteparkeringer. Ved behov kan parkering på Jernbaneveien benyttes lovlig fra nr 123 til 129.
6. **Grilling**
   Grilling med åpen flamme er ikke tillatt.
7. **Dyrehold**
   Dyr skal holdes under kontroll på Sameiets grunn.
8. **Støy**
   Det henstilles til beboerne å vise hensyn. Mellom kl. 23.00 og 06.00 skal unødvendig støy unngås. Ved festlig lag etc. bør tilstøtende naboer varsles. Musikkanlegg må holdes på et akseptabelt lydnivå.
   Ballspill, - fotball og håndball etc. kan utøves på gressplen med ansvar for at parkerte biler ikke blir skadet.
   Støyende håndverksarbeid ut over normal tid må varsles til naboer som blir berørt.
9. **Varetransport i heis**
   Heisen er ikke basert på varetransport. Ekstremt store tunge ting kan ikke tas inn i heisen. Det KAN medføre at dørene ikke fungerer og heisen stopper.
10. **Renhold**
    Trappevask utføres av renholdfirma. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at de som søler til plikter å rengjøre etter seg. Samtidig oppfordres beboerne til å plukke opp sigarettstumper og evt. papiravfall som måtte befinne seg på Sameiets grunn. Det er ikke tillatt å røyke i innendørs fellesarealer.
    Fellesarealene må ikke brukes som lagerplass. Sportsutstyr etc. oppbevares i boder / garasjer.
11. **Skilting**
    Skilt ved ringeklokkepanel og på postkasser er den enkelte beboers ansvar. Det bør tilstrebes lik skilting.
    (Posten selger postkasseskilt) Nytt ringeklokkepanel har standard navnelapper, kontakt styret.
12. **Ansvar**
    Ved ny innflytting er det selgers ansvar å videreformidle husordensreglene. Ved fremleie er utleier ansvarlig for at leietakerne blir gjort kjent med ordensreglene og at disse blir overholdt. Seksjonseierne er erstatningspliktige for skade som oppstår på fellesarealene som følge av overtredelse av reglene eller annen mangel på aktsomhet. Hvis husordensreglene ikke overholdes, eller naboer føler grunn til å klage, skal eventuell klage rettes direkte til nabo eller eventuelt til styret under fult navn.

Sameiet Jernbaneveien 127

Balanseregnskap

		2025
Eiendeler		
Omløpsmidler		
1900 Kassa		
1920 Driftskonto		38 617
1925 Sparekonto		1 124 571
Sum omløpsmidler		**1 163 188**
Utestående fordringer		
Utestående fordringer		0
Sum		**0**
Forskuddsbetalte kostnader		
		0
Sum		**0**
Sum eiendeler og fordringer		***1 163 188***
Gjeld og egenkapital		
Egenkapital		
Vedlikeholdsfond		149 007
Annen egenkapital 1/1		-731 221
Overført annen egenkapital		527 373
Sum egenkapital 31/12		**-54 841**
Kortsiktig gjeld og avsetninger		
2810 Kostnadsavsetninger	Note 5	14 611
1510 Forskudd fra kunder	Note 6	130 309
Sum gjeld og avsetninger		**144 920**
Langsiktig gjeld		
Saldo gjeldsbrevlån 1 DNB 1/1	Note 1	758 305
Nedbetaling på gjeldsbrevlån 1		-221 700
Saldo gjeldsbrevlån 2 DNB 1/1	Note 2	645 959
Nedbetaling på gjeldsbrevlån 2		-109 455
Lånesaldo pr. 31/12		**1 073 109**
Sum gjeld og egenkapital		**1 163 188**

Resultatregnskap

Inntekter		**Regnskap 2025**
3600 Husleie		556 625
3601 Fakturagebyr		1 280
3605 Bredbånd		70 895
3606 Telenor T-We		51 325
3610 Ekstraordinære innbetalinger		-
3620 Renter/gebyrer lån 1		52 765
3621 Avdrag lån 1		220 439
3622 Renter/gebyrer lån 2		45 654
3623 Avdrag lån 2		108 769
3640 Innbetaling vedlikeholdsfond		49 985
3641 El-bil lading		16 854
Sum Inntekter		***1 174 591***
Utgifter		
60 Administrasjon		
7300 Bevertning		18 000
7300 Bevertning		1 935
Sum Administrasjon		***19 935***
61 Reparasjon og vedlikehold		
6100 Bygning	Note 3	9 743
6110 Utearealer	Note 4	57 179
Sum Reparasjon og vedlikehold		***66 922***
60 Kommunale avgifter		
6200 Vann/renovasjon/feier		126 370
Sum Kommunale utgifter		***126 370***
64 Forsikringer		
6400 Forsikringer		75 202
Sum Forsikringer		***75 202***
65 Driftskostnader		
6510 Elektrisitet		22 874
6520 Kabel-TV		52 761
6525 Bredbånd		72 861
6530 Vask og renhold		30 500
6535 Telenor data		4 485
Sum Driftskostnader		***183 481***
66 Heis		
6600 Serviceavtale		19 134
6620 Reparasjon		36 410
6630 Heiskontrollen		0
Sum Heis		***55 544***
67 Diverse kostnader		
6700 Diverse		2 662
6710 Kontingenter etc.		3 700
Sum Diverse kostnader		***6 362***
73 Bevertning og gaver		
7300 Bevertning		0
7310 Gaver		0
Sum bevertning og gaver		***0***
Sum Utgifter		***533 815***

	Regnskap 2025
Finansposter	
8010 Finansinntekter	30 668
8020 Finanskostnader	-381
8130 Renter/gebyr gjeldsbrevlån 1	-48 123
2220 Nedbetaling gjeldsbrevlån 1	-221 700
2221 Nedbetaling gjeldsbrevlån 2	-109 455
8133 Renter/gebyr gjeldsbrevlån 2	-45 582
Sum Finansposter	***-394 572***

Årets resultat	***246 203***

Overført til vedlikeholdsfond	49 985
Overført fra vedlikeholdsfond	0
Overført til/fra annen egenkapital	527 373
Nedbetaling på gjeldsbrevlån	
Nedbetaling på gjeldsbrevlån	-331 155
SUM OVERFØRINGER	***246 203***

Noter til regnskapet

Note 1 Gjeldsbrevlån 1 ***29174

Långiver	Den Norske Bank
Opprinnelig låneår	2018
Løpetid	15 år
Innfrielsesår	2033
Rente pr. 31/12-2023	6,90 %
Opprinnelig lånebeløp	1 700 000,00
Nedbetalt tidligere år	-941 695,21
Nedbetalt i år	-221 700,22
Sum gjeldsbrevlån	***536 604,57***

Note 2 Gjeldsbrevlån 2 **42626

Långiver	Den Norske Bank
Opprinnelig låneår	2022
Løpetid	20
Innfrielsesår	2042
Rente pr. 31/12-2023	6,90 %
Opprinnelig lånebeløp	1 000 000,00
Nedbetalt tidligere år	-354 040,75
Nedbetalt i år*	-109 454,74
Sum gjeldsbrevlån	***536 504,51***

Note 3 Reparasjon og vedlikehold Bygninger

Jensen, Tom	67
Jensen, Tom	149
Hemer Lås og Dørtelefon	3 500
TT-Teknikk - rørinspeksjon	5 708
Jensen, Tom	319
Sum	**9 742**

Note 4 Reparasjon og vedlikehold Utearealene

Gartnerarbeider	12 500
Rentokil skadedyrbekjempelse	7 653
Vårfeing	6 413
Snørydding og strøing	26 940
Blomster mm.	3 673
Sum	**57 179**

Note 5 Kostnadsavsetninger

Tornado Renhold as	2 500
Schindler heis	12 111
Sum	***14 611***

Note 6 Forskuddsbetalinger

Forskudd husleie	130 309
Sum	***130 309***

Note 7 Gjeldsbrevlån

Sameiets gjeld hefter ved de som ikke har innløst sin andel

Kåre Lindemann	Tom Jensen
Regnskapsfører	Styreleder

Revisjonsrapport for Sameiet Jernbaneveien 127

Jeg har revidert regnskapet for Sameiet Jernbaneveien 127 for år 2025. Regnskap bestående av resultat og balanse og tilhørende noter er oversiktlig og ryddig ført. Bilag for inn- og utbetalinger sjekket.

Jeg anbefaler at regnskapet for Sameiet Jernbaneveien 127 for år 2025 blir vedtatt.

Stabekk 1. mars 2026

Ingrid Magnus
Revisor for Sameiet Jernbaneveien 127

Revisjonsrapport for Sameiet Jernbaneveien 127

Jeg har revidert regnskapet for Sameiet Jernbaneveien 127 for år 2025. Regnskap bestående av resultat og balanse og tilhørende noter er oversiktlig og ryddig ført. Bilag for inn- og utbetalinger sjekket.

Jeg anbefaler at regnskapet for Sameiet Jernbaneveien 127 for år 2025 blir vedtatt.

Stabekk 1. mars 2026

Ingrid Magnus
Revisor for Sameiet Jernbaneveien 127

Sameiet Jernbaneveien 127

1369 Stabekk Dato: 24.02.2026

Innkalling til ordinært sameie møte for driftsåret 2025 i h.h.t. vedtektens pkt 7.4

Møtet holdes hos Tom Jensen dato: onsdag 25. mars 2026

KL. 18.00 – KL. 20.00

1. ***Godkjenning av innkalling***
2. Valg av møteleder
   - Forslag til vedtak: **Tom Jensen**
3. ***Valg av referent***
   - Forslag til vedtak: **……**
4. ***Valg av representant til å undertegne protokoll fra årsmøte.***
   - Velges blant de fremmøtte: ……
5. ***Årsberetning med regnskap for 2025***
   - Distribuert som vedlegg til innkallingen.
   - **Revidert regnskap og styrets årsberetning foreslås vedtatt**.
6. ***Budsjett for 2026 følger vedlagt. Husleie foreslås regulert med 3,2% som ligger i budsjettet*.**
   Regulering er i h.h.t. konsumprisindeks. Vi har oppgaver for gjennomføring i 2026 som er budsjettert med usikkerhet. Vi håper det ikke oppstår behov for ekstratilskudd i år 2026
   - Distribuert som vedlegg: Budsjett og fordelingsoversikt i.h.h. til eierandel (sameiebrøk)
   - **Forslag: Budsjettet for 2026 med inntekter på kr.902.377,00 inklusiv effekt av innbetaling til vedlikeholdsfond, og økning av regulerbare fellesutgifter med 3,2% fra 1. juli 2026, gir et resultat på kr.78.550,00 foreslås vedtatt.**
7. ***Vedlikehold/rehabilitering***
   Vi har inngått avtale med Viken Fiber/Altibox som legger inn fiber for TV og Internett i l.a. Mars 2026. Ref. årsmøte i fjor! Høsten 2025 gjorde vi avtale med Malerkompaniet/Meyer-Mørk om maling av rød fasade hvor beboer ikke kommer til. Budsjettert med rom for tillegg for utbedring av skade. Det ble i høst også gjort avtale med Renhold & Vaktmester Service /RVS om vedlikehold av grøntareal (gartner) pluss timebaserte oppgaver. Avtalen innebærer høyere kostnader enn tidligere år.
8. ***Valg***
   - Sittende styre: Styreleder Tom Jensen – 01.05.24 til 01.05.27 ikke på valg.
   - Varamedlem Magnus Leirvik Knoph – på valg
   - Styremedlem: Torkild Waage 01.05.25 til 01.05.28 ikke på valg
   - Styremedlem: Pål Andersen 01.05.23 til 01.05.26 på valg
   - Revisor: Ingrid Magnus Ikke på valg.
   - Forretningsfører: Kåre Lindemann.
   - **Forslag til vedtak: Valg av styremedlem 01.05.26 – 01.05.29 Magnus Leirvik Knoph velges**
   - **Forslag til vedtak: Valg av varamedlem 01.05.26 – 01.05.27 Pål Andersen velges.**

9. ***Eventuelt:***
   - Beboere som vil ha saker behandlet på sameiets årsmøte må skriftlig beskrive saken og innlevere til styret innen 15. mars 2026.

Mvh

På vegne av styret: Styreleder Tom Jensen

ORDENSREGLER FOR SAMEIET JERNBANEVEIEN 127

1. **SØPPEL**

   For å hindre lukt og urenslighet må MATAVFALL pakkes inn før det kastes i søppel containeren.

2. **FELLESANLEGGET**

   Hoveddør og bakdør (4. etg.) må alltid holdes lukket og låst. Den enkelte har ansvar for de man slipper inn.

3. **TERRASSER**

   Banking og risting av tepper utenfor blomsterkasse er ikke tillatt. Bruk teppebanke stativet bak carport. Ved rengjøring av gulv på terrasse må det vises forsiktighet. Spyling med eller uten høytrykk er ikke å anbefale da masse vann og bøss lander på terrasse / markise nedenfor.

4. **FASADE-ENDRINGER**

   Vi ønsker å holde en standard / likhet på fasade-endringer. Dette gjelder bl.a. for markiser, utvendige persienner, vindskjermer på terrasser og evt. utvendig gitter på vinduer. Ta kontakt med styret for avklaring vedr. utførelse før montasje / installasjon.

5. **BILHOLD**

   Garasje- / carport plass holdes i orden av den enkelte. Det henstilles til beboerne å bruke de garasje- / carport plasser de disponerer. Øvrige plasser er forbeholdt gjesteparkering.
   Vennligst respekter dette.

6. **GRILLING**

   Grilling med åpen flamme er ikke tillatt

7. **DYREHOLD**

   Dyr skal holdes under kontroll på Sameiets grunn.

8. **STØY**

   Det henstilles til beboere å vise hensyn. Mellom kl. 2300 og 0600 skal unødig støy unngås. Ved festlig lag etc. bør tilstøtende naboer varsles.
   Musikkanlegg etc. bør holdes på et akseptabelt lydnivå.

9. **VARETRANSPORT I HEIS**

   Heisen er ikke basert på varetransport. Ekstremt store ting kan ikke taes inn i heisen. Dørene kan lett vippes av skinnene og da stopper heisen og reparatør må tilkalles.

10. **RENHOLD**

    Trappevask utføres av engasjert personale. Det gjøres imidlertid oppmerksom at de som uforutsett søler til, plikter å rengjøre etter seg. Samtidig oppfordres beboerne til å plukke opp sigarett stumper og evt. papiravfall som måtte befinne seg på Sameiets grunn. Det er ikke tillatt å røke i innendørs felles arealer.

Styret 21/2-2002

Sameiet Jernbaneveien 127

1369 Stabekk Dato: 29.03.2026

Referat fra ordinært sameie møte for driftsåret 2025 i h.h.t. vedtektens pkt 7.4

Møtet ble holt hos Tom Jensen onsdag 25. mars 2026

KL. 18.00 – KL. 20.00

Til stede: Tone, Henny, Wivi-Ann, Torkild, Magnus, Ingrid, Liv, Tom, Kåre.

Fravær: James, May, Carlsen.

Vi har mistet to gode naboer: Gerd Christiansen døde 25.01.26 (f.1935) Steinar Erling Nilsen døde 02.03.26 (f.1942)

1. ***Godkjenning av innkalling OK***
2. Valg av møteleder
   - Forslag til vedtak: **Tom Jensen OK**
3. ***Valg av referent***
   - Forslag til vedtak: **Liv Hannevig Jensen: OK**
4. ***Valg av representant til å undertegne protokoll fra årsmøte.***
   - Velges blant de fremmøtte: **Torkild Waage: OK**
5. ***Årsberetning med regnskap for 2025***
   - Distribuert som vedlegg til innkallingen.
   - **Revidert regnskap og styrets årsberetning foreslås vedtatt**. **OK**
6. ***Budsjett for 2026 følger vedlagt. Husleie foreslås regulert med 3,2% som ligger i budsjettet*.**
   Regulering er i h.h.t. konsumprisindeks. Vi har oppgaver for gjennomføring i 2026 som er budsjettert med usikkerhet. Vi håper det ikke oppstår behov for ekstratilskudd i år 2026
   - Distribuert som vedlegg: Budsjett og fordelingsoversikt i.h.h. til eierandel (sameiebrøk)
   - **Forslag: Budsjettet for 2026 med inntekter på kr.902.377,00 inklusiv effekt av innbetaling til vedlikeholdsfond, og økning av regulerbare fellesutgifter med 3,2% fra 1. juli 2026, gir et resultat på kr.78.550,00 foreslås vedtatt. OK**
7. ***Vedlikehold/rehabilitering***
   Vi har inngått avtale med Viken Fiber/Altibox som legger inn fiber for TV og Internett i l.a. Mars 2026. Ref. årsmøte i fjor! Installasjonen gjennomført 23 mars 2026!
   Høsten 2025 gjorde vi avtale med Malerkompaniet/Meyer-Mørk om maling av rød fasade hvor beboer ikke kommer til. Denne jobben vil mest sannsynlig bli gjennomført i uke 21-22. Info vil bli gitt når forhånds befaring er gjort. Jobben gjennomføres med lift som i arbeid vil bruke hele parkeringsplassen.
   Det ble i høst også gjort avtale med Renhold & Vaktmester Service /RVS om vedlikehold av grøntareal (gartner) pluss timebaserte oppgaver. Avtalen innebærer høyere kostnader enn tidligere år.
   HEIS: Vi har vedlikeholdsavtale med Schindler Heis som gjennomfører 4 kontroller i.l.a. året. De skal følge opp rapporter fra Heiskontrollen (Instans som kontrollerer heiser hvert 2. år). Vi har bedt Schindler følge opp disse rapportene på en bedre måte. Det er nye krav til heismontør sikkerhet nå i forhold til det som gjaldt ved ferdigstillelse av bygget. Dette kan i verste fall bety store kostnader hvis Heiskontrollens krav opprettholdes.
   Forsikringssaker 2025/2026: Vi har hatt 3 vannlekkasje saker innenfor få måneder. Leilighet H0401 i 4.etg. bad. Leilighet H0201 i 2. etg. kjøkken. Leilighet H0402 4. etg. vannlekkasje fra sluk/avløpsrør fra tak p.g.a. frost. Denne skaden er kritisk og krevende å reparere skadeomfanget.
   Vi har også hatt frost i avløpsrør fra terrasse ned i garasje. Ubetydelig skade, men må forebygges med tiltak! Renholds avtale gjeldende for fellesarealet videreføres. Vi bestiller «vårrengjøring» med vindusvask av renholder.

8 Valg

- Sittende styre: Styreleder Tom Jensen – 01.05.24 til 01.05.27 ikke på valg.
- Varamedlem Magnus Leirvik Knoph – på valg
- Styremedlem: Torkild Waage 01.05.25 til 01.05.28 ikke på valg
- Styremedlem: Pål Andersen 01.05.23 til 01.05.26 på valg
- Revisor: Ingrid Magnus Ikke på valg.
- Forretningsfører: Kåre Lindemann.
- **Forslag til vedtak: Valg av styremedlem 01.05.26 – 01.05.29 Magnus Leirvik Knoph velges OK**
- **Forslag til vedtak: Valg av varamedlem 01.05.26 – 01.05.27 Pål Andersen velges. OK**

8. Eventuelt:

- Beboere som vil ha saker behandlet på sameiets årsmøte må skriftlig beskrive saken og innlevere til styret innen 15. mars 2026. **Det var ikke innlevert saker fra beboere.**

SIGNATURER	TORKILD WAAGE	LIV HANNEVIG JENSEN	TOM JENSEN
	……	…….	……

VEDTEKTER

FOR SAMEIET JERNBANEVEIEN 127

Vedtatt i årsmøte

Den 25 april 2019 med korreksjon av pkt 2.3 i h.h.t. lov.

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er "Sameiet Jernbaneveien 127" (Gnr.14 Bnr.1066 Knr.0000 Bærum).

Sameiet består av 15 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Fremleie krever samtykke fra styret. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ved utleie skal styret på forhånd være informert om navn på leier. Bortleie av seksjon til leier med bil må også omfatte garasjeplass. ***Korttidsutleie ut over 60 dager pr. år tillates ikke. Eventuelt unntak må ha samtykke fra styret.***

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge lade punkt for elbil og lad bare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Hvis fellesanlegget ikke tåler at alle som ønsker det får ladeplass, har styret mulighet til å si nei til ladeplass på egen parkeringsplass.

I h.h.t. forarbeidene til Eierseksjonsloven § 25 skal det ikke påføre andre sameiere kostnader. Den som ønsker infrastrukturen må selv betale for installasjonen. Seksjonseiere som ønsker lade punkt må altså bære kostnadene til dette fullt ut. Installasjonen må være i en teknisk utforming som gjør avlesing av strømforbruk mulig, og tilfredsstille de til enhver tid gjeldende forskrifter.

Kreves forsterkning av sameiets fellesstrømforsyning p.g.a. etterspørsel etter lade strøm, må dette behandles av årsmøte ved stemmegivning over kostnadsbudsjett. Oppgradering av det elektriske anlegget anses å være innenfor vanlig forvaltning i sameiet, hvilket betyr at årsmøte kan beslutte med alminnelig flertall at anlegget oppgraderes og kostnadene fordeles etter gjeldende sameiebrøk.

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

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Seksjonseier er ansvarlig for renhold av avtrekksvifte fra kjøkken og bad. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, inkludert yttervegger, rekkverk og terrassekasser. Ansvaret innbefatter overflatebehandling og vedlikehold av rekkverk, yttervegger, gulvbelegg og avløp. Det er ikke tillatt å endre på utvendig farger eller foreta bygningsmessige endringer av gulvbelegg på terrasser uten styrets skriftlige samtykke.

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

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

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

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

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

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

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

8.8. Signatur – Prokura

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

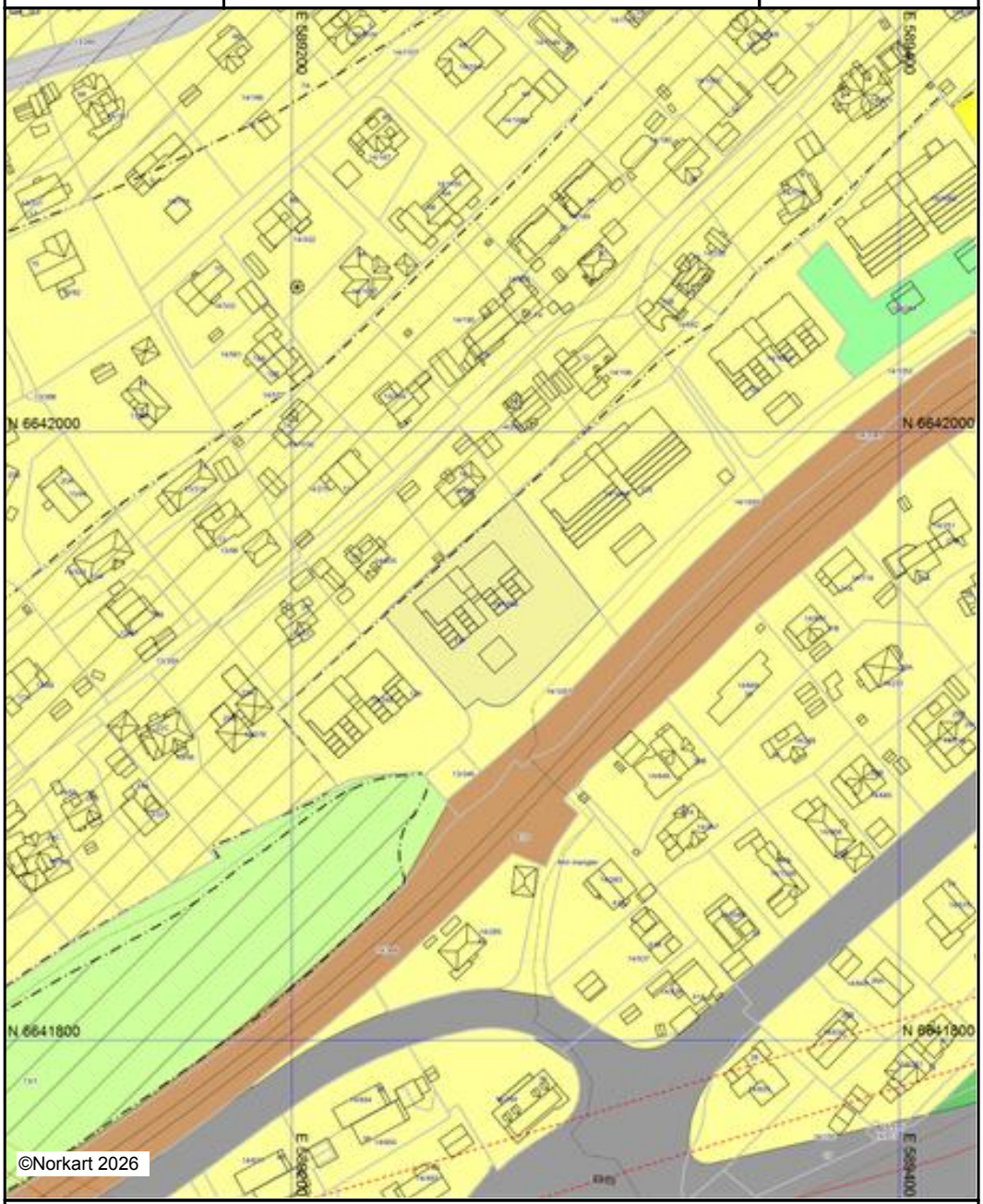
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/1066/0/7
Adresse: Jernbaneveien 127
Utskriftsdato: 15.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

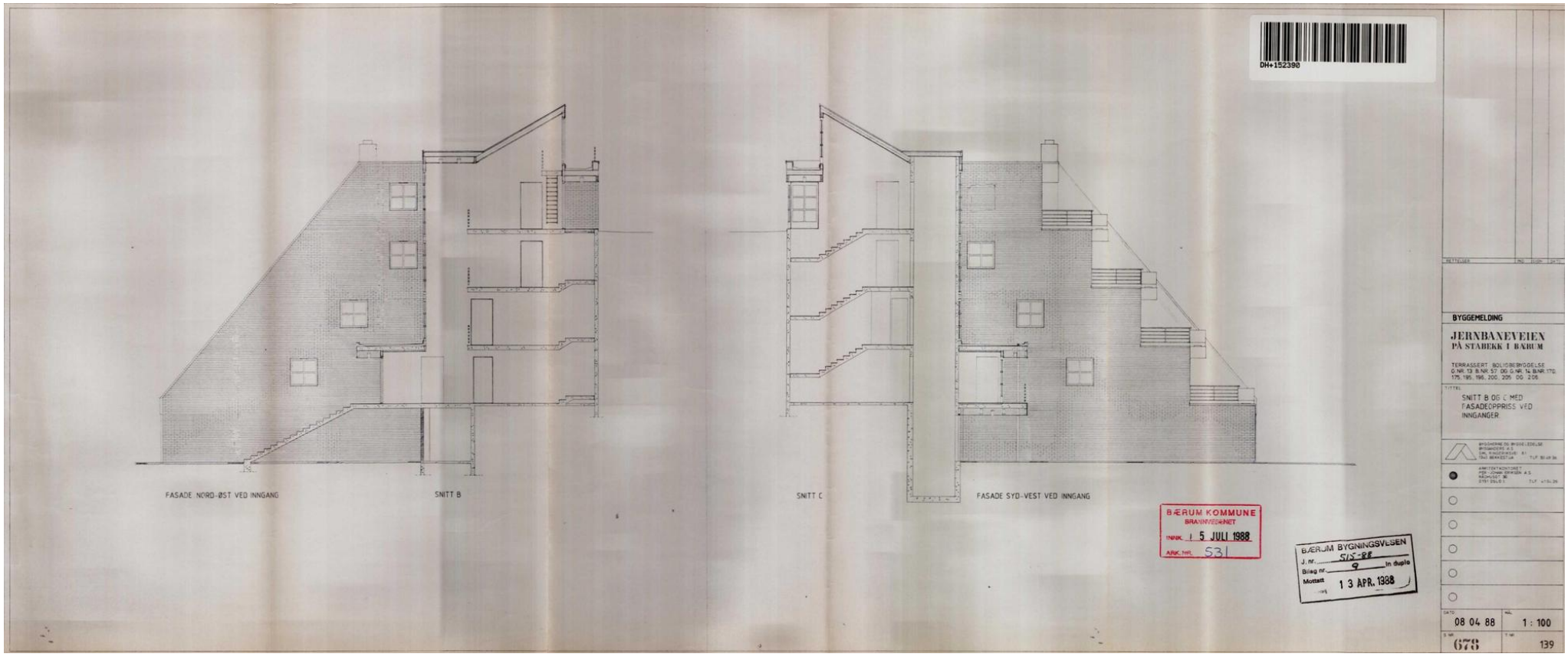
UTM-32

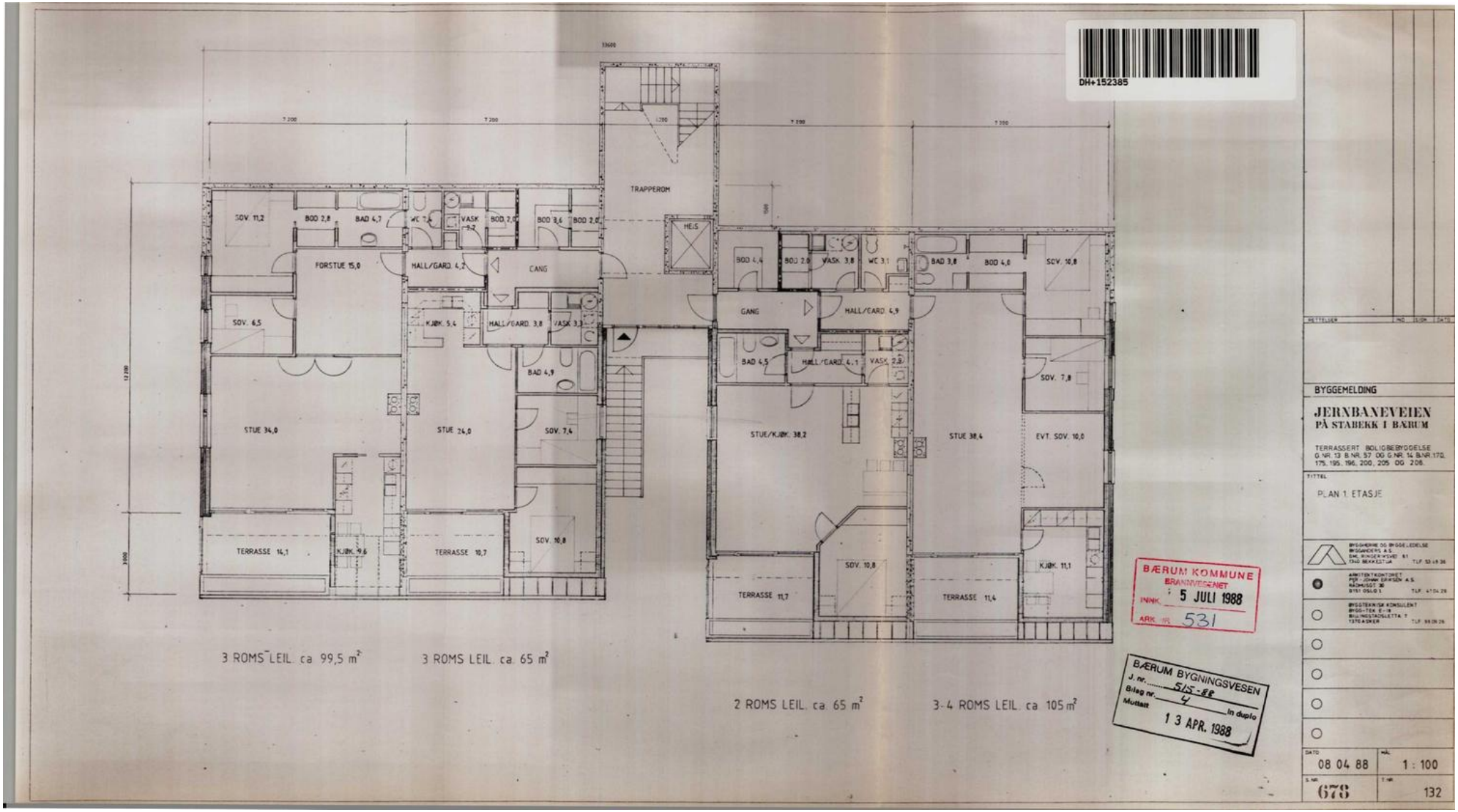


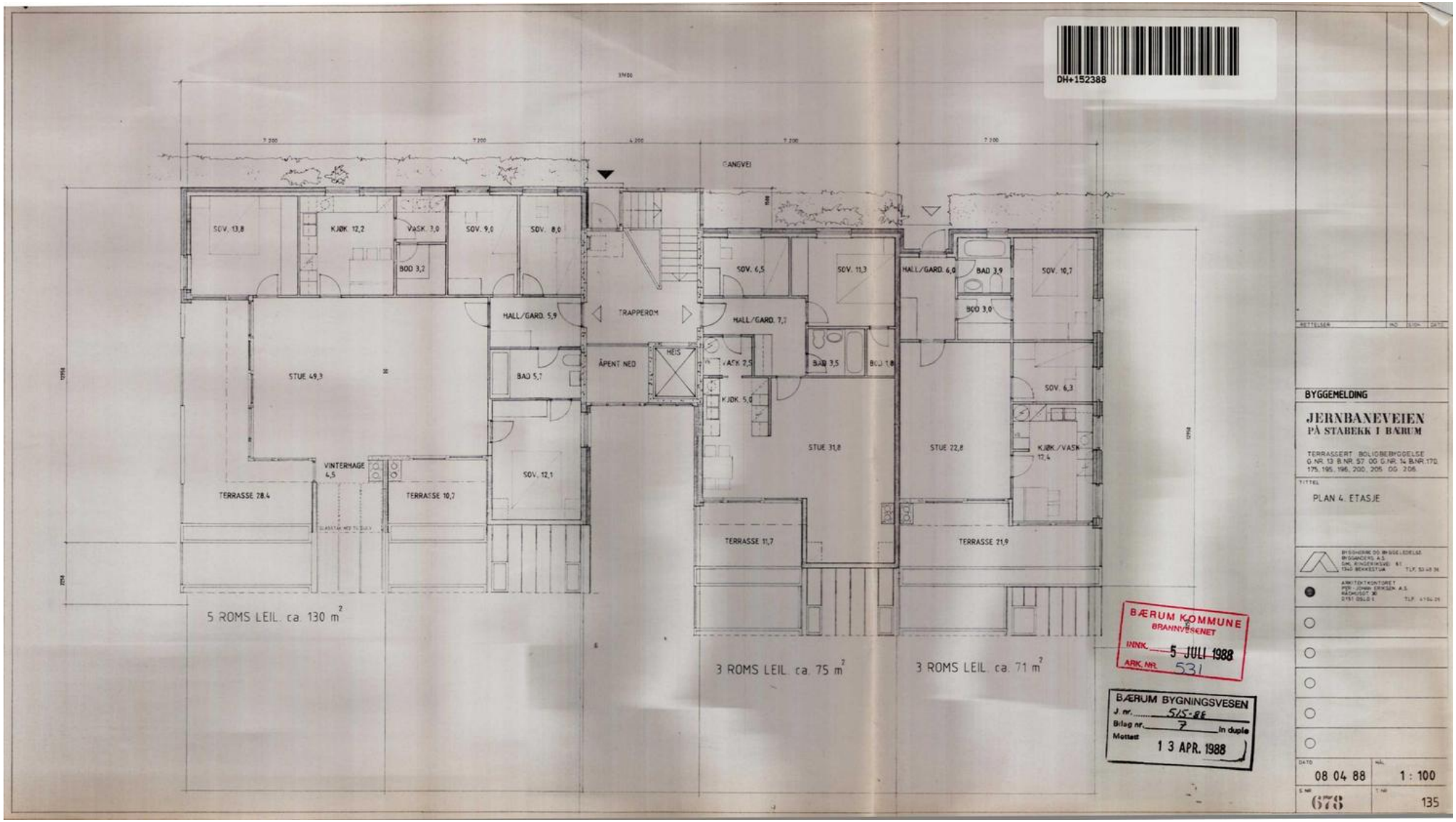
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring




FASADE NORD-ØST VED INNGANG
SNITT B
SNITT C
FASADE SYD-VEST VED INNGANG
DH+152390
BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
INNK. 15 JULI 1988
ARK. NR. 531
BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 5/X-88
Bilag nr. 9 In duplo
Mottatt 13 APR. 1988
BYGGEMELDING
JERNBANEVEIEN
PÅ STABEKK I BÆRUM
TERRASSERT BOLIGBEBYGGELSE
G.NR. 13 B.NR. 57 OG G.NR. 14 B.NR. 170, 175, 195, 196, 200, 205 OG 206
SNITT B OG C MED FASADEOPPRISS VED INNGANGER
08 04 88
1 : 100
678
139


DH+152385
TRAPPEROM
HEIS
SOV. 11,2
BOD 2,8
BAD 4,7
WC 1,6
VASK 1,7
BOD 2,0
BOD 3,6
BOD 2,0
FORSTUE 15,0
HALL/GARD. 4,2
GANG
SOV. 6,5
KJØK. 5,4
HALL/GARD. 3,8
VASK 3,3
BAD 4,9
STUE 34,0
STUE 24,0
SOV. 7,4
SOV. 10,8
TERRASSE 14,1
KJØK. 9,6
TERRASSE 10,7
BOD 4,4
BOD 2,0
VASK. 3,8
WC 3,1
BAD 3,8
BOD 4,0
SOV. 10,8
GANG
HALL/GARD. 4,9
BAD 4,5
HALL/GARD. 4,1
VASK. 2,8
SOV. 7,8
STUE/KJØK. 38,2
STUE 38,4
EVT. SOV. 10,0
SOV. 10,8
KJØK. 11,1
TERRASSE 11,7
TERRASSE 11,4
3 ROMS LEIL. ca 99,5 m²
3 ROMS LEIL. ca. 65 m²
2 ROMS LEIL. ca. 65 m²
3-4 ROMS LEIL. ca. 105 m²
BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
INNK. 5 JULI 1988
ARK. NR. 531
BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 515-88
Bilag nr. 4 In duplo
Mottatt 13 APR. 1988
BYGGEMELDING
JERNBANEVEIEN
PÅ STABEKK I BÆRUM
TERRASSERT BOLIGBEBYGGELSE
G.NR. 13 B.NR. 57 OG G.NR. 14 B.NR. 170, 175, 195, 196, 200, 205 OG 206.
TITTEL
PLAN 1 ETASJE
ARKITEKTKONTORET
PER JOHAN ERIKSEN A.S.
DATO 08 04 88
M.L. 1 : 100
S. NR. 678
T. NR. 132


DH+152388
GANGVEI
SOV. 13,8
KJØK. 12,2
VASK. 3,0
SOV. 9,0
SOV. 8,0
BOD 3,2
HALL/GARD. 5,9
TRAPPEROM
STUE 49,3
BAD 5,7
ÅPENT NED
HEIS
VINTERHAGE 4,5
TERRASSE 28,4
TERRASSE 10,7
SOV. 12,1
5 ROMS LEIL. ca. 130 m²
SOV. 6,5
SOV. 11,3
HALL/GARD. 7,7
VASK 2,5
BAD 3,5
BOD 1,8
KJØK. 5,0
STUE 31,8
TERRASSE 11,7
3 ROMS LEIL. ca. 75 m²
HALL/GARD. 6,0
BAD 3,9
SOV. 10,7
BOD 3,0
SOV. 6,3
STUE 22,8
KJØK./VASK 12,4
TERRASSE 21,9
3 ROMS LEIL. ca. 71 m²
BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
INNK. 5 JULI 1988
ARK. NR. 531
BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 515-88
Bilag nr. 7 in duplo
Mottatt 13 APR. 1988
BYGGEMELDING
JERNBANEVEIEN
PÅ STABEKK I BÆRUM
TERRASSERT BOLIGBEBYGGELSE
G.NR. 13 B.NR. 57, OG G.NR. 14 B.NR. 170, 175, 195, 196, 200, 205 OG 206.
TITTEL
PLAN 4. ETASJE
DATO 08 04 88
MÅL 1 : 100
S.NR 678
T.NR 135

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen(Se merknad 2).

For saker til og med 2003 følger kun godkjente tegninger med.

For saker fra 2004 og frem til i dag leveres alle tilgjengelige tegninger, uavhengig av om de er godkjente eller ikke. Vær oppmerksom på at det kan være noen dagers forsinkelse fra dokumenter journalføres til de blir publisert, og at behandlingstiden kan være lengre i ferieperioder.

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

For eiendommer med seksjoner eller andeler leveres kun et uttrekk av tegninger for bygningen seksjonen/andelen tilhører.

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

Dersom du ønsker å kontrollere hvilke tegninger som er godkjent, eller du mener at noe mangler i leveransen, kan du bruke kommunens innsynsløsninger for full oversikt over alle saker og dokumenter knyttet til eiendommen.

Merknad 4 - Spesielle tilfeller
Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

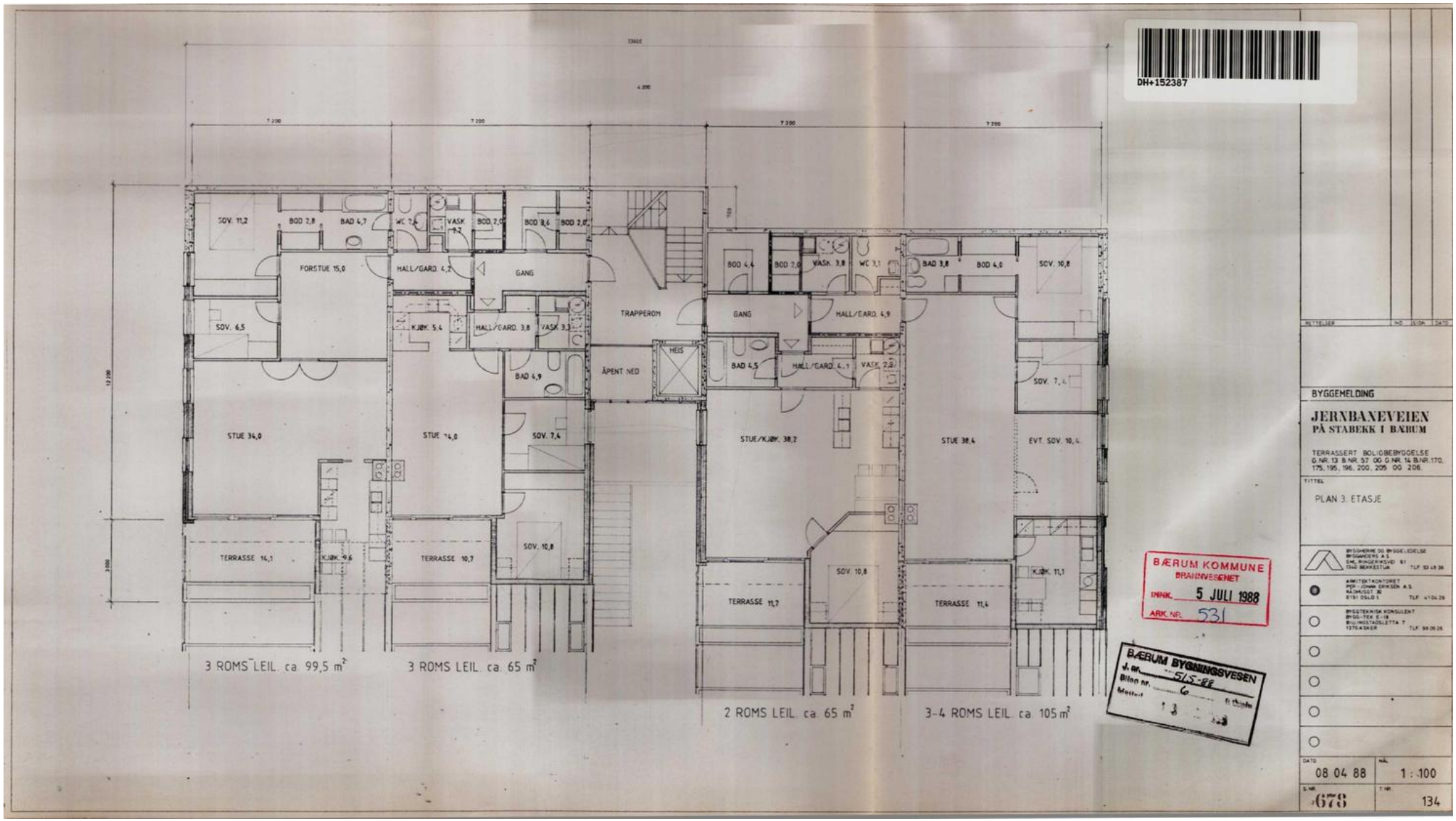
Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

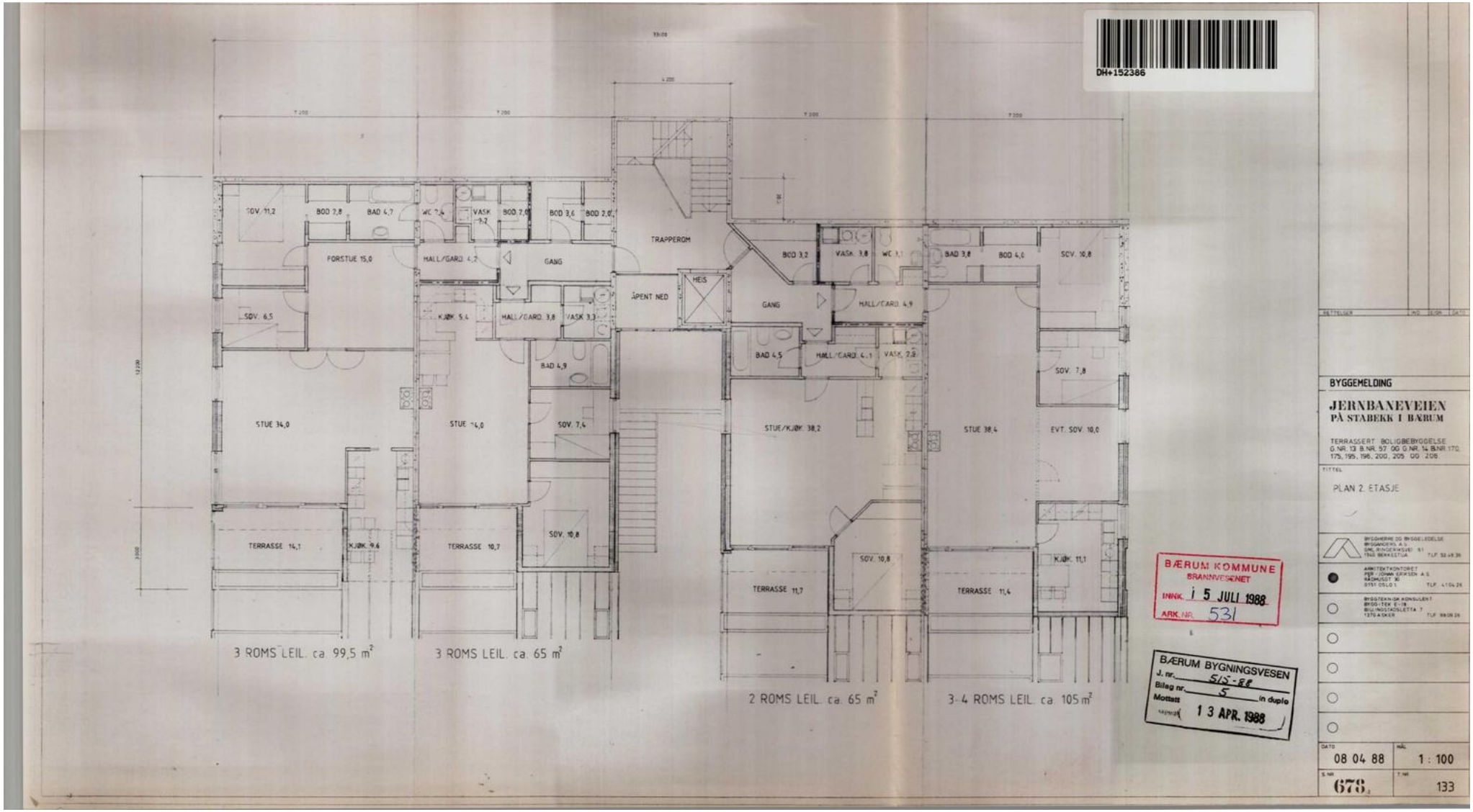
Veiledning
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:

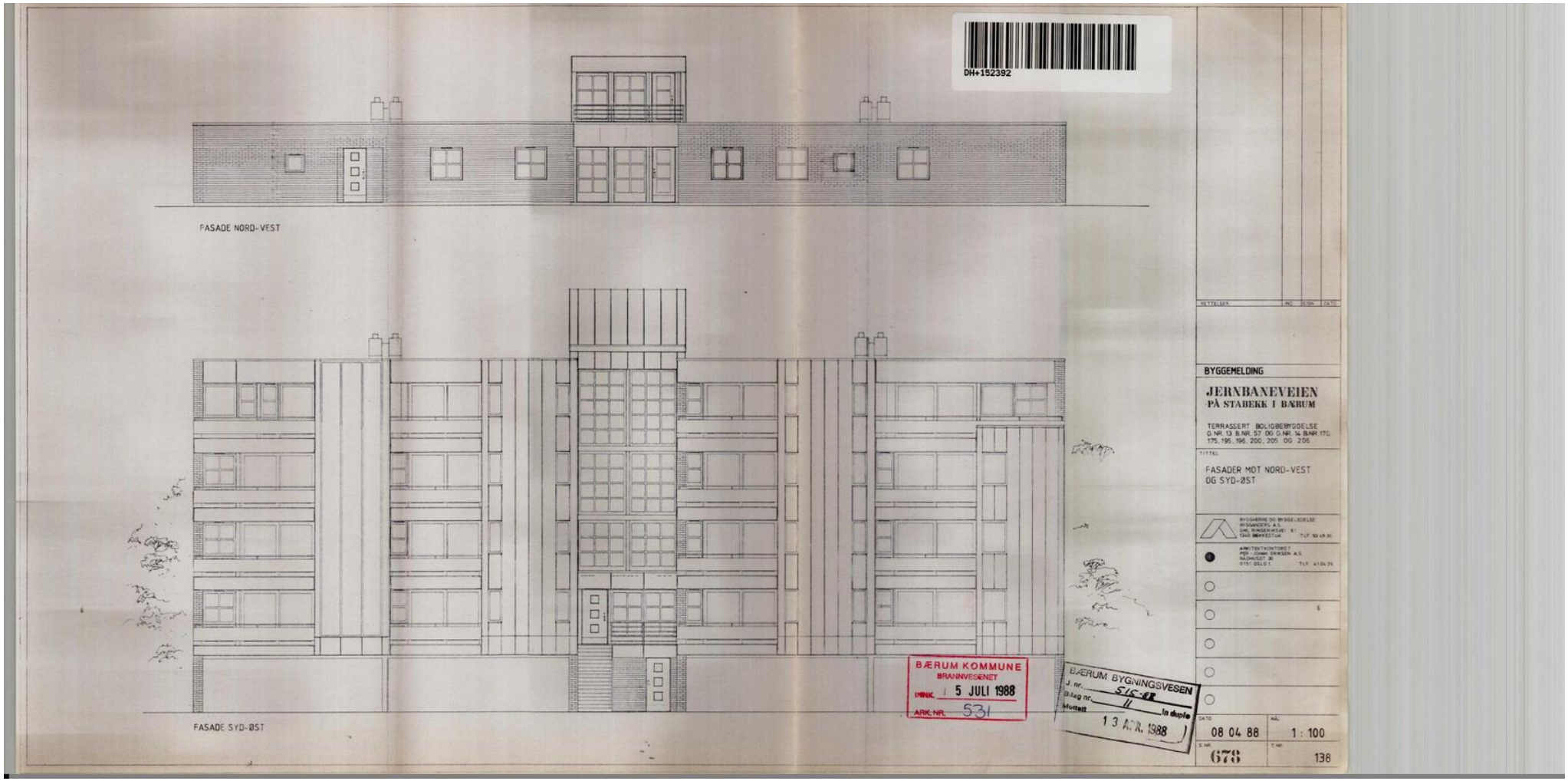
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/veiledning-for-innsyn-i-sak-siden/

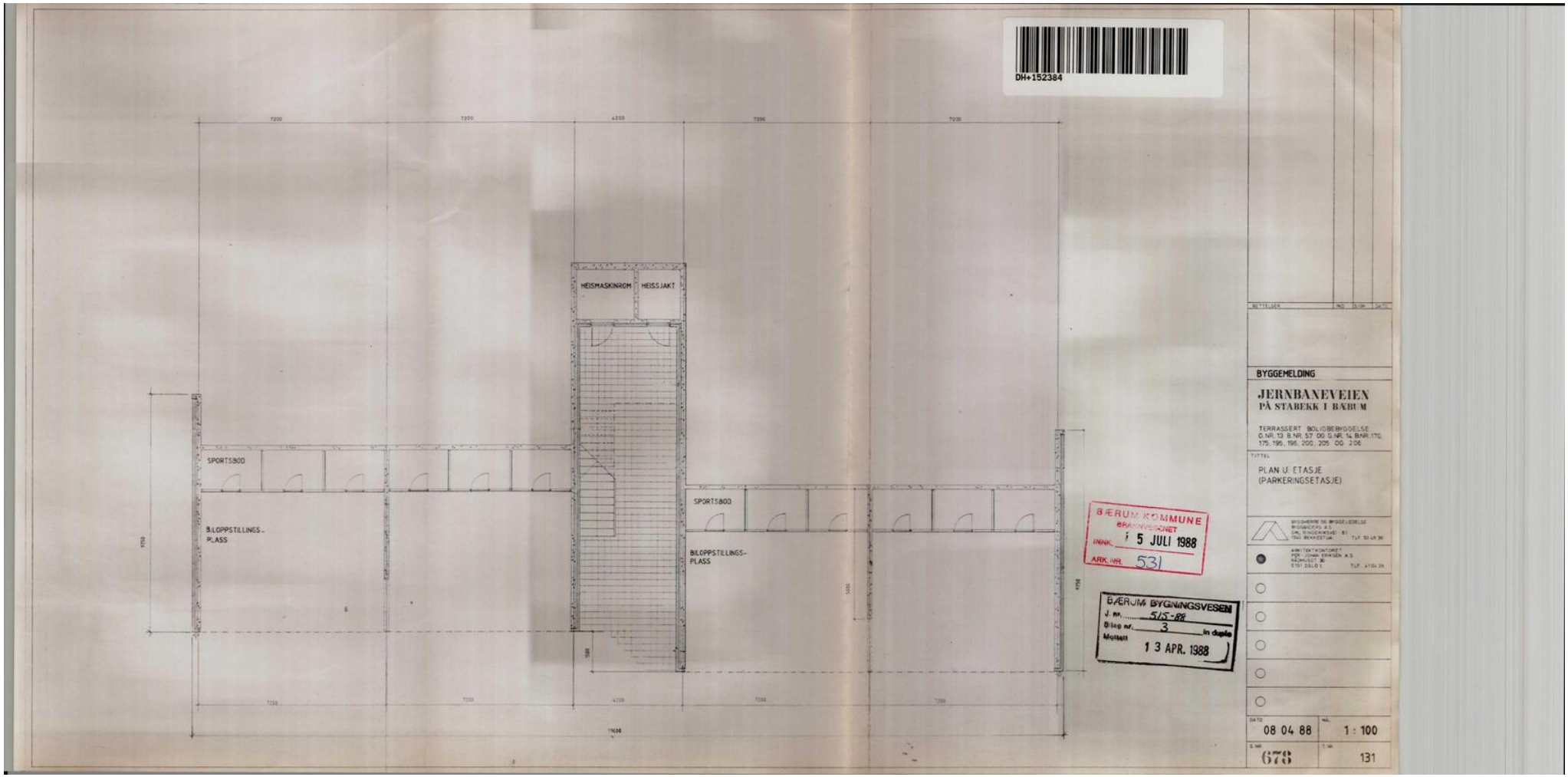
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

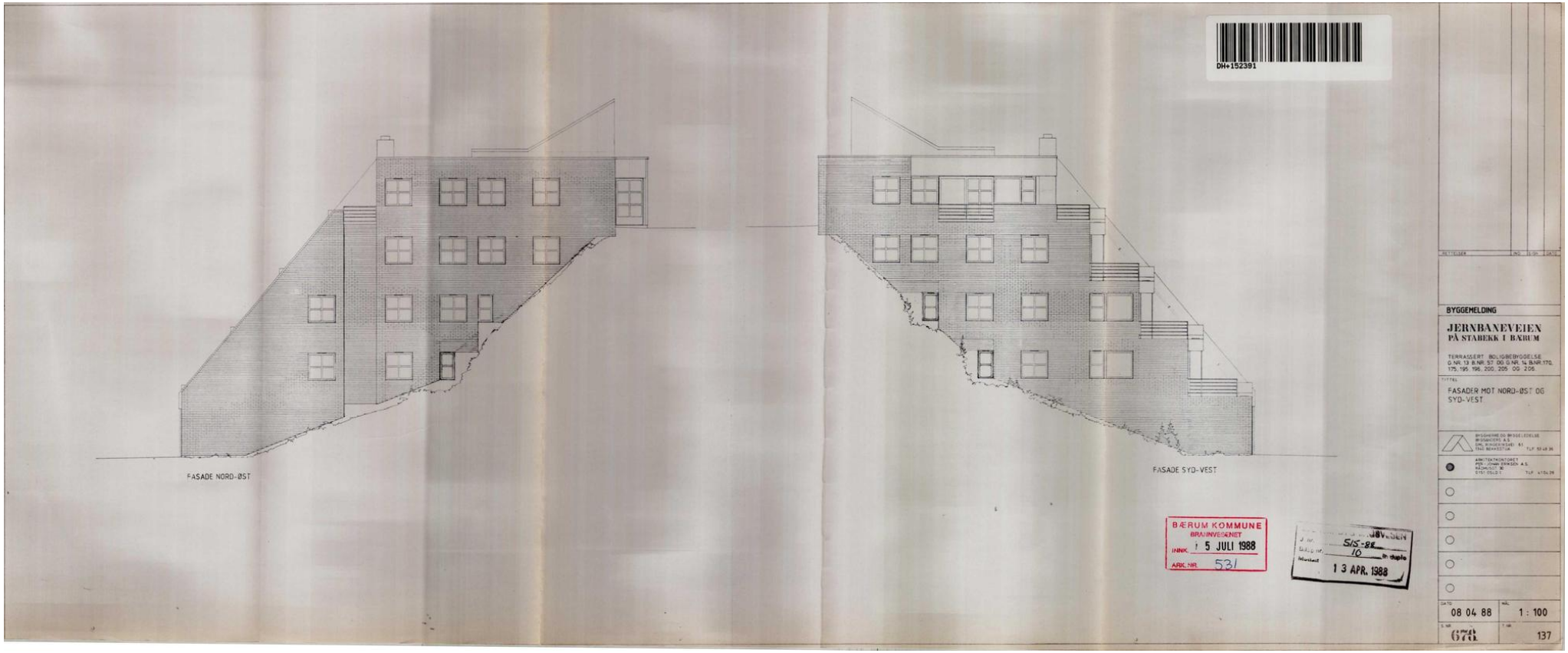
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.


SOV. 11,2
BOD 2,8
BAD 4,7
WC 2,6
VASK 2,2
BOD 2,0
BOD 3,6
BOD 2,0
FORSTUE 15,0
HALL/GARD. 4,2
GANG
SOV. 6,5
KJØK. 5,4
HALL/GARD. 3,8
VASK 3,3
TRAPPEROM
ÅPENT NED
HEIS
BAD 4,9
STUE 34,0
STUE 14,0
SOV. 7,4
SOV. 10,8
TERRASSE 14,1
KJØK. 9,6
TERRASSE 10,7
3 ROMS LEIL. ca. 99,5 m²
3 ROMS LEIL. ca. 65 m²
BOD 4,4
BOD 2,0
VASK. 3,8
WC 3,1
BAD 3,8
BOD 4,0
SOV. 10,8
GANG
HALL/GARD. 4,9
BAD 4,5
HALL/GARD. 4,1
VASK 2,8
SOV. 7,4
STUE/KJØK. 38,2
STUE 38,4
EVT. SOV. 10,4
SOV. 10,8
KJØK. 11,1
TERRASSE 11,7
TERRASSE 11,4
2 ROMS LEIL. ca. 65 m²
3-4 ROMS LEIL. ca. 105 m²
DH+152387
BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
INNK. 5 JULI 1988
ARK. NR. 531
BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 515-88
Bilag nr. 6
BYGGEMELDING
JERNBANEVEIEN
PÅ STABEKK I BÆRUM
TERRASSERT BOLIGBEBYGGELSE
G.NR. 13 B.NR. 57 OG G.NR. 14 B.NR. 170, 175, 195, 196, 200, 205 OG 206.
TITTEL
PLAN 3. ETASJE
ARKITEKTKONTORET
PER-JOHAN ERIKSEN A.S.
BYGG-TEK E-18
DATO
08 04 88
M/L
1 : 100
TEGN. NR.
678
T. NR.
134


DH+152386
SOV. 11,2
BOD 2,8
BAD 4,7
WC 2,4
VASK 2,2
BOD 7,0
BOD 3,6
BOD 2,0
FORSTUE 15,0
HALL/GARD. 4,2
GANG
TRAPPEROM
ÅPENT NED
HEIS
SOV. 6,5
KJØK. 5,4
HALL/GARD. 3,8
VASK 3,3
BAD 4,9
STUE 34,0
STUE 34,0
SOV. 7,4
TERRASSE 14,1
KJØK. 9,6
TERRASSE 10,7
SOV. 10,8
3 ROMS LEIL. ca. 99,5 m²
3 ROMS LEIL. ca. 65 m²
BOD 3,2
VASK. 3,8
WC 3,1
GANG
HALL/GARD. 4,9
BAD 4,5
HALL/GARD. 4,1
VASK. 2,8
STUE/KJØK. 38,2
SOV. 10,8
TERRASSE 11,7
2 ROMS LEIL. ca. 65 m²
BAD 3,8
BOD 4,0
SOV. 10,8
SOV. 7,8
STUE 38,4
EVT. SOV. 10,0
KJØK. 11,1
TERRASSE 11,4
3-4 ROMS LEIL. ca. 105 m²
BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
INNK. 15 JULI 1988
ARK.NR. 531
BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 515-88
Bileg nr. 5 in duplo
Mottatt 13 APR. 1988
BYGGEMELDING
JERNBANEVEIEN
PÅ STABEKK I BÆRUM
TERRASSERT BOLIGBEBYGGELSE
G.NR. 13 B.NR. 97 OG G.NR. 14 B.NR. 170, 175, 195, 196, 200, 205 OG 206
TITTEL
PLAN 2. ETASJE
ARKITEKTKONTORET PER JOHAN ERIKSEN A.S
DATO 08 04 88
MÅL 1 : 100
S.NR 678
T.NR 133


FASADE NORD-VEST
FASADE SYD-ØST
BYGGEMELDING
JERNBANEVEIEN
PÅ STABEKK I BÆRUM
TERRASSERT BOLIGBEBYGGELSE
G.NR. 13 B.NR. 57 OG G.NR. 14 B.NR. 170, 175, 195, 196, 200, 205 OG 206
FASADER MOT NORD-VEST OG SYD-ØST
08 04 88
1 : 100
678
138
BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
INNK. 5 JULI 1988
ARK.NR. 531
BÆRUM BYGNINGSVESEN
1 3 APR. 1988


DH+152384
HEISMASKINROM
HEISSJAKT
SPORTSBOD
BILOPPSTILLINGS-PLASS
SPORTSBOD
BILOPPSTILLINGS-PLASS
BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
INNK. 15 JULI 1988
ARK.NR. 531
BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 515-88
Bilag nr. 3 in duplo
Mottatt 13 APR. 1988
BYGGEMELDING
JERNBANEVEIEN
PÅ STABEKK I BÆRUM
TERRASSERT BOLIGBEBYGGELSE
G.NR. 13 B.NR. 57 OG G.NR. 14 B.NR. 170, 175, 195, 196, 200, 205 OG 206
TITTEL
PLAN U. ETASJE
(PARKERINGSETASJE)
ARKITEKTKONTORET PER-JOHAN ERIKSEN A.S.
DATO 08 04 88
M. 1 : 100
S. NR. 678
T. NR. 131



DH+152391

BYGGEMELDING

JERNBANEVEIEN
PÅ STABEKK I BÆRUM

TERRASSERT BOLIGBEBYGGELSE
G.NR. 13 B.NR. 57 OG G.NR. 14 BNR. 170, 175, 195, 196, 200, 205 OG 208.

TITTEL
FASADER MOT NORD-ØST OG SYD-VEST

ARKITEKTKONTORET [illegible] A.S.

DATO 08 04 88 | MÅL 1 : 100

S. NR. 676 | T. NR. 137

BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
INNK. 15 JUL 1988
ARK.NR. 531

SIS-BR
10
in duplo
13 APR. 1988

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 14/1066/0/7
Adresse: Jernbaneveien 127
Dato: 15.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 15.06.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	14	**Bnr**	1066	**Fnr**	0	**Snr**	7
Adresse	Jernbaneveien 127 , 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**					
1988/515	Blokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1989/1176	Heis/rulletrapp	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1989/1246	Ventilasjonsanlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2026/8631	Jernbaneveien 127 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

TEKNISKE TJENESTER
Telefon: (02) 47 40 50/47 40 67

FA

2301080008BKO083694

SR-BANK V/, KNUT GILLESEN
POSTBOKS 1903 VIKA

0124 OSLO 1

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

FERDIGATTEST

Jnr. 88- 515

Adresse: JERNBANEVEIEN 127

Gnr: 14 Bnr: 1066	Tomt nr: PARSELL 4
Ferdigbesiktigelse avholdt:	30.04.92
Arbeidets art:	BLOKK
Byggherre:	SR-BANK V/, KNUT GILLESEN
Anmelder:	BYGGANDERS BYGGEADM., A/S V/KNUT GILLESEN
Ansvarshavende:	MERKESDAL, BJØRN

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

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

Per Bekkevold

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

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

KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon (02) 47 40 50

23010800088KO083690

SR-BANK V/, KNUT GILLESEN
POSTBOKS 1903 VIKA

0124 OSLO 1

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

Jnr.
88- 515 PB/mb
BILAG 37

Dato
5/4-1990

BLOKK PÅ GNR. 14 BNR. 205, 206 PARSELL 4
BYGGEPLASSADRESSE: JERNBANEVEIEN 127
BYGGHERRE: SR-BANK V/, KNUT GILLESEN

Vi viser til brev av 20.3.90 fra Bjørn Merkesdal med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 3.4.90 var det følgende å bemerke:

1. Åpninger i gjerdet på forstøtningsmuren må ikke være bredere enn 0,1 m.

2. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp, jfr. plan- og bygningslovens § 105 og kommunestyrevedtak av 25. april 1967.

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

4. Heisen kan ikke taes i bruk før heiskontrollens godkjennelse foreligger.

5. Utomhus arbeidet gjenstår.

Midlertidig brukstillatelse meddeles. Ovennevnte pålegg må være etterkommet innen 1.9.90.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet må være bygningsvesenet i hende innen samme frist.

For bygningssjefen

Per Bekkevold

Dnr. 19608

Reg. 20 JUNI 1990
Asker og Bærum
herredsskriverembete

ERKLÆRING

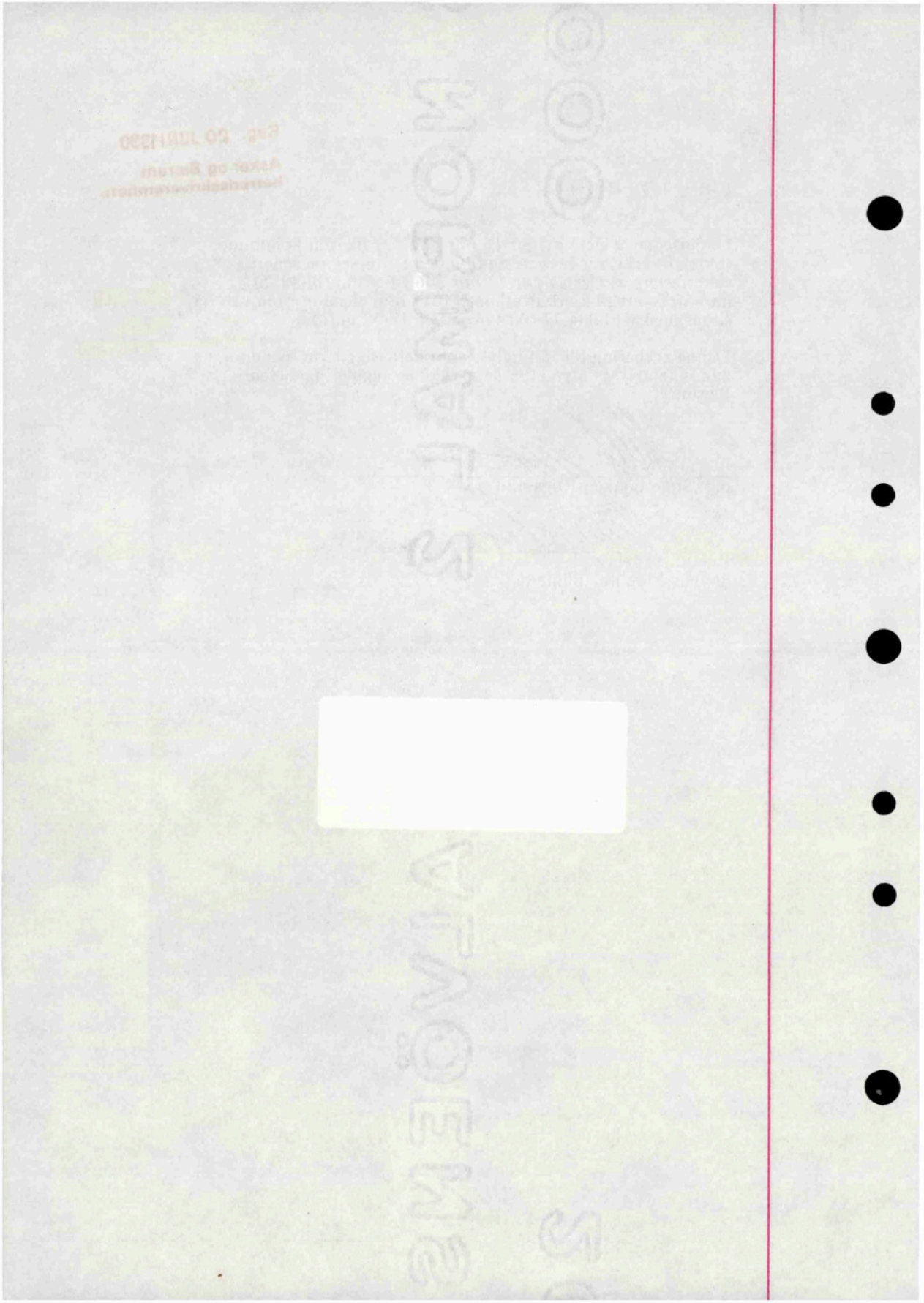
Undertegnede eiere av gnr 14 bnr 1066 i Bærum kommune, (blokk 4) erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/festere at eier av gnr 13 bnr 348 i Bærum (blokk 5) har varig rett til kjørbar atkomst over min eiendom som vist på situasjonskart bilag 27 (Ark.nr. 523.1 13/57 m.fl.).

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på vår eiendom, og kan ikke avlyses uten etter samtykke av reguleringssjefen i Bærum.

p.p. Sparebanken Rogaland

Reidun Sagberg
Steinar Moe jfr. fullmakt

Doknr: 19608 Tinglyst: 20.06.1990 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Riktig kopi bekreftes
STEINAR MOE
Statsautorisert eiendomsmegler

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Steinar Moe Majorstua as Postboks 5830 Hegdehaugen, 0308 Oslo 3		46 15 12

1. Eiendom	Gnr. 14	Bnr. 1066	Fnr.	Kommune Bærum

2. Hjemmelshaver

Navn: SPAREBANKEN ROGALAND
REIDUN SAGBERG (190814 [redacted]

Fødselsnummer

Dbnr. 37469
Reg. 27 AUG. 1990
Asker og Bærum [illegible]sskriverembete

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [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. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksj[illegible] fattet vedtak om byfornyelse [illegible] nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra[illegible]

eller

[ ] kommunen har meddelt at § [illegible] seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Doknr: 37469 Tinglyst: 27.08.1990 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
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).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	133		21				41			
2	B	91		22				42			
3	B	91		23				43			
4	B	136		24				44			
5	B	115		25				45			
6	B	73		26				46			
7	B	73		27				47			
8	B	118		28				48			
9	B	115		29				49			
10	B	73		30				50			
11	B	73		31				51			
12	B	118		32				52			
13	B	151		33				53			
14	B	84		34				54			
15	B	76		35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		1520 / 1520		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: .....Jernbaneveien 127.....

7. Supplerende tekst

Sameiet forbeholder seg panterett i den enkelte seksjon for et beløp stort kr 50.000.-, til sikkerhet for seksjonens andel av sameiets fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter første tinglyste kjøpesum. Sameiet plikter å vike prioritet, dog slik at denne skal ligge innenfor 90% av seksjonens verdi.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
8.12.1989	Sparebanken Rogaland SPAREBANKEN ROGALAND
Sted: Oslo	

REIDUN SAHLBERG
STEINAR MOE
Statsautorisert eiendomsmegler
Regnskapsfører
Tlf. 22 56 30 Hegdehaugen
0376 Oslo 3

Tinglysingsstempel

JERNBANEVEIEN 127

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 14 bnr 1066, Bærum kommune
Side 1

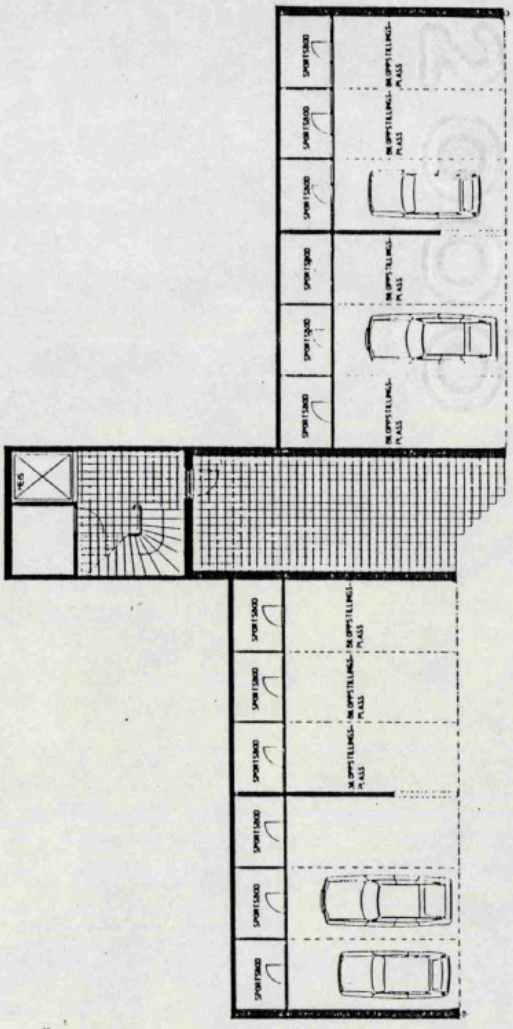
SITUASJONSKART



JERNBANEVEIEN 127

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 14 bnr 1066, Bærum kommune
Side 2

UNDERETASJE

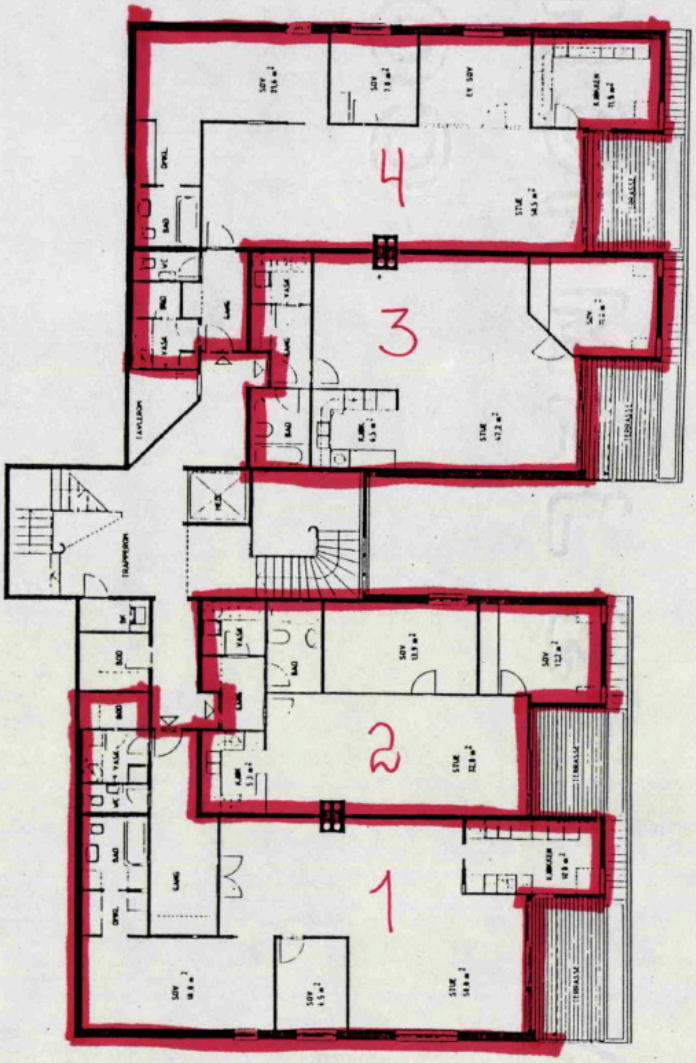


ORIGINAL KOPI

JERNBANEVEIEN 127

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 14 bnr 1066, Bærum kommune
Side 3

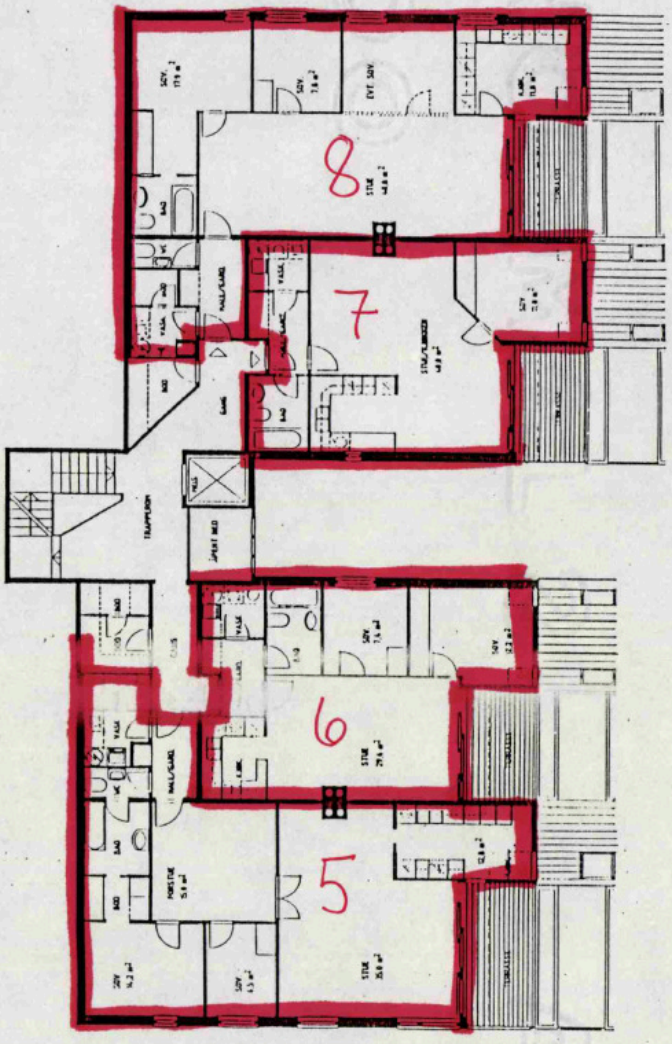
1.ETASJE med seksjon 1, 2, 3 og 4



JERNBANEVEIEN 127

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 14 bnr 1066, Bærum kommune
Side 4

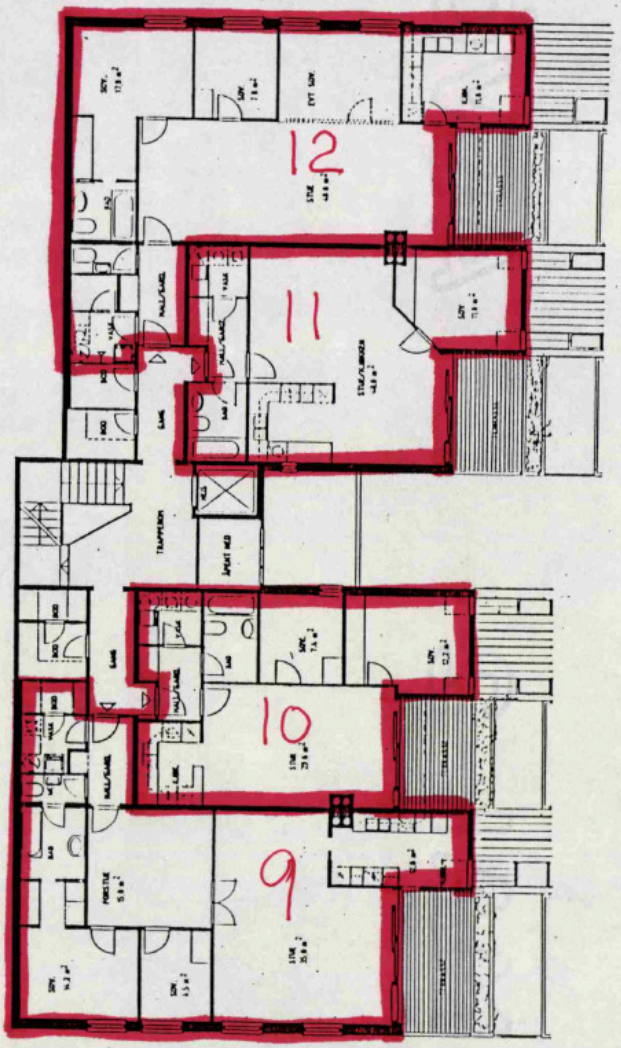
2.ETASJE med seksjon 5, 6, 7 og 8



JERNBANEVEIEN 127

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 14 bnr 1066, Bærum kommune
Side 5

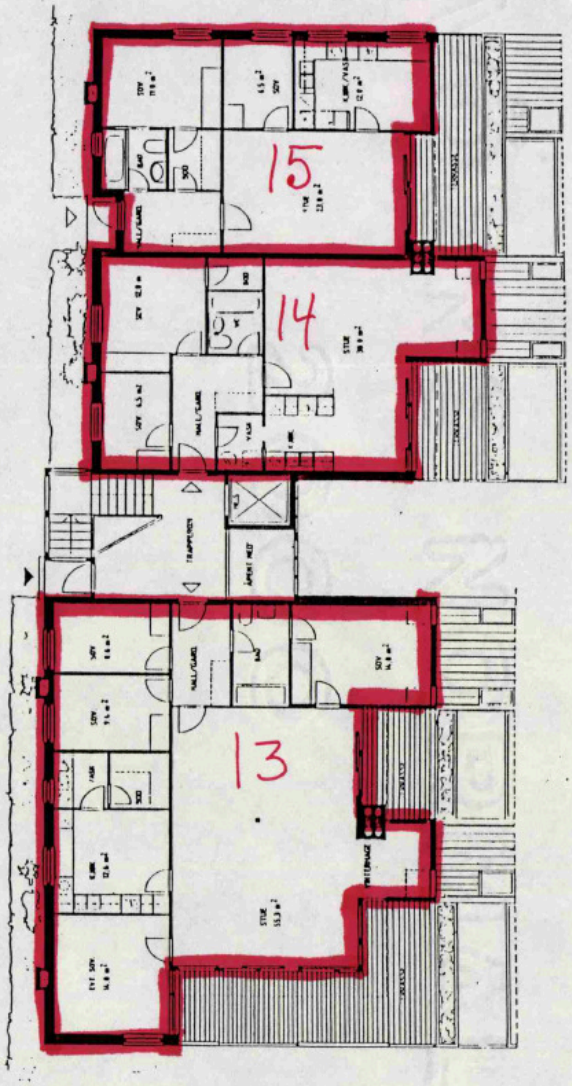
3.ETASJE med seksjon 9, 10, 11 og 12



JERNBANEVEIEN 127

Oppdeling i eierseksjoner av gnr 14 bnr 1066, Bærum kommune
Side 6

4.ETASJE med seksjonene 13, 14 og 15



Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

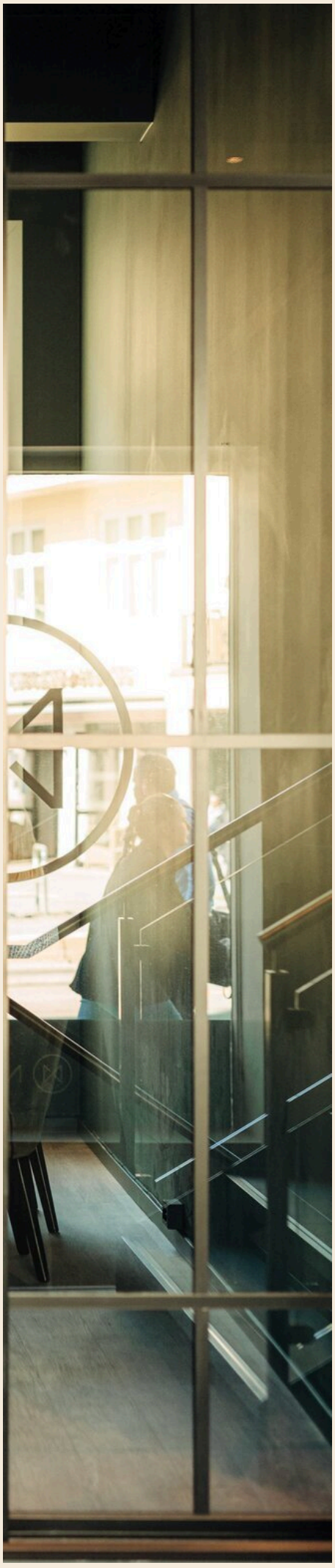
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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: 60-0277/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jernbaneveien 127 1369 STABEKK
Matrikkel: Gnr 14, bnr 1066, snr 7 (ideell andel 1/1) 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:

Elisabeth Hekne

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Lillestrøm
e.hekne@nordvikbolig.no
901 79 999