



**aktiv.**

Jernbaneveien 37, 1369 STABEKK

**Attraktiv 3-roms seniorleilighet  
(55+) med heis og garasje plass,  
sentralt beliggende nær tog, buss  
og Stabekk sentrum.**



Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler

## Marius Stormfelt

**Mobil** 917 14 855

**E-post** marius.stormfelt@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bærum

Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA. TLF. 917 14 855

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 200 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 79 155,-  
**Omkostn.:** Kr 131 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 410 545,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 356,-  
**Selger:** Frode Finseth

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1995  
**BRA-i/BRA Total** 75/80 kvm  
**Tomtstr.:** 1073 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 14, bnr. 1089  
**Snr.** 26  
**Oppdragsnr.:** 1115260054

# 3-roms seniorleilighet (55+) med heis og garasjeplass, nær tog, buss, Stabekk sentrum.

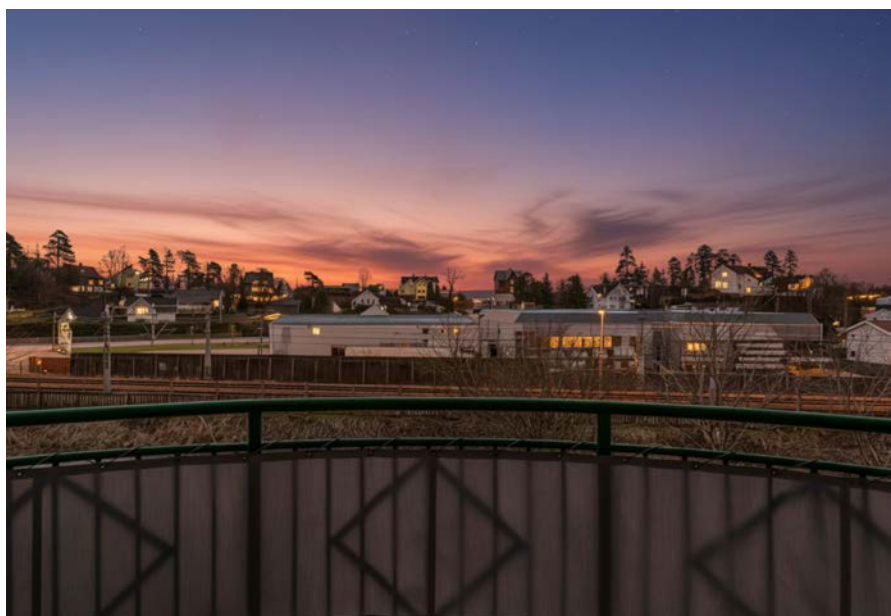
Velkommen til Jernbaneveien 37 presentert av Eiendomsmegler Marius Stormfelt v/Aktiv!

Leiligheten ligger i 4. etasje med heis og har en godt planlagt og funksjonell løsning. Den inneholder en romslig entré, et lyst oppholdsrom med åpen kjøkken- og stueløsning, to romslige soverom og et praktisk bad.

Boligen er en del av et veldrevet sameie med sentral beliggenhet på Stabekk (55+). Her får du en lys og trivelig leilighet med garasjeplass, heis, pent opparbeidede uteområder og hyggelige felles sitteplasser.

Sameiet har leieleiligheter for beboernes gjester og en selskapsstue som kan leies for private selskap.

- Seniorleilighet for deg over 55+
- Sentralt på Stabekk
- 2 romslige soverom
- Heis
- Parkering i felles garasjeanlegg
- Nærhet til "alt" av fasiliteter



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	22
Tilstandsrapport .....	24
Egenerklæring .....	42
Energiattest .....	48
Nabolagsprofil .....	53
Budskjema .....	62

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 75 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 80 kvm

TBA: 5 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Kjellerbod.

4. etasje

BRA-i: 75 kvm Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod.

### **TBA fordelt på etasje**

4. etasje

5 kvm Balkong.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Leiligheten disponerer 1 stk bod i felles garasjeanlegg i kjeller. nr. 26 på ca. 5 m<sup>2</sup>.

Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Plassen er merket med nummer 26 med elbillader montert på vegg, rett ved boden. Terrasse- og balkongareal (TBA), er medregnet for balkong tilhørende leiligheten med utgang fra stuen.

Arealmålingen er utført med laser. 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.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1073 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Felleseie tomt på 1 073 kvm som tilhører sameiet. Fellesareal er opparbeidet og beplantet med grøntareal, busker, trær og asfalterte kjørbare gangveier.

### **Beliggenhet**

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Stabekk, med kort vei til både servicetilbud og kollektivtransport. Daglige gjøremål gjøres enkelt med butikker i umiddelbar nærhet, og området har svært gode forbindelser med både buss og tog. Stabekk togstasjon ligger kun et par minutters gange fra boligen, med hyppige avganger til Oslo. Flytoget bruker omtrent 40 minutter til Gardermoen. I tillegg ligger bussholdeplass rett utenfor bygget.

Stabekk byr på et hyggelig lokalmiljø med et variert utvalg av butikker og tjenester. Her finner du blant annet blomsterforretning, interiørbutikk, dagligvare, apotek og treningssenter. For en pause i hverdagen er det kort vei til kafé og bakeri, perfekt for en kopp kaffe eller en enkel lunsj. Ønsker du et større handelsutvalg, ligger både Bekkestua, Sandvika og flere kjøpesentre innen kort avstand.

Området har gode muligheter for en aktiv livsstil, med et bredt spekter av fritidstilbud. I nærområdet finnes blant annet idrettsanlegg, svømmehall og flere treningssentre. Langs kysten på Høvik er det fine tur- og rekreasjonsområder med badeplasser og kyststi. I tillegg er det flotte turområder ved sjøen, samt parker og grøntområder som egner seg godt for både korte og lengre turer.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør, og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Bærum Takst og Eiendom AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er oppført i 1995.

Fundamenter i betongkonstruksjoner til ukjent byggegrunn. Bærende konstruksjoner i

betong. Fasader med teglstein og felter med panel. Valmtak i trekonstruksjoner, teknet med takstein. Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm fra byggeår. Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull og sikkerhetslås. Overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 5 m2 med utgang/adkomst fra stue/kjøkken.

Vinduer i leiligheten med to-lags glass, merket prod.dato 1995. Malt balkongdør i tre merket med prod.år 1995 og brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeår. Balkong i betong og stålkonstruksjoner fra byggeår med adkomst/utgang fra stuen.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 14.04.2026 av Bærum Takst og Eiendom AS med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG3:

- Våtrom - Etasje 4 - Bad - Generell

Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgrad vurderes grunnet våtrommets alder. Det er ingen dokumentasjon for våtrommet, samt at membran ikke kan konstateres i sluk. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-. For mer informasjon se side 9 og 10 i tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2:

- Innvendig - Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. For mer informasjon se side 8 i tilstandsrapporten.

- Innvendig - Innvendige dører

Det registreres uferdige detaljer på listverk til innvendige dører, samt småskader i overflatene. For mer informasjon se side 9 i tilstandsrapporten.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. For mer informasjon se side 13 i tilstandsrapporten.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Lommedalen Bygg og Rørleggerbedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Gammelt toalett ble byttet til nytt. Varmtvannsbeholder på kjøkkenet ble byttet og det ble installert vannstopper.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: GBO Produksjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny vask og badromsskap.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: TT Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid ifbm installering av ny varmtvannsbeholder med Aqua-stop og fuktalarm. Fasttilkobling av VVB med kippbryter. Stikk til Waterguard.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Svar: Ja

Den gamle barnehagen bak på nordsiden av Stabekktunet skal rives og det skal bygges boligbygg. Nabovarsel er sendt på dette. Det vil i byggeperioden kunne medføre at gangveien der blir stengt og man må gå på fortauet langs Jernbaneveien til butikk/buss.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Svar: Ja

Sameiets fellesgjeld ble vedtatt økt i 2025 ved opptak av nytt lån for å ivareta vedlikeholdsbehov bl.a i garasjeanlegg og bytte av heis (mars-26). Som følge av dette ble de månedlige fellesutgiftene økt.

### **Innhold**

BRA-i:

4. etasje 75 kvm: Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod.

BRA-e:

-1. etasje 5 kvm: Kjellerbod.

Åpent areal:

4. etasje 5 kvm: Balkong.

Leiligheten disponerer 1 stk nettingbod foran garasjeplassen i kjeller på ca. 5 m<sup>2</sup> iht. seksjonering.

### **Standard**

Velkommen til Jernbaneveien 37 presentert av Eiendomsmegler Marius Stormfelt v/ Aktiv!

Leiligheten ligger i 4. etasje med heis og har en godt planlagt og funksjonell løsning. Den inneholder en romslig entré, et lyst oppholdsrom med åpen kjøkken- og stueløsning, to romslige soverom og et praktisk bad.

Boligen er en del av et veldrevet sameie med sentral beliggenhet på Stabekk (55+). Her får du en lys og trivelig leilighet med garasjeplass, heis, pent opparbeidede uteområder og hyggelige felles sitteplasser.

Sameiet har leieleiligheter for beboernes gjester og en selskapsstue som kan leies for private selskap.

-Seniorleilighet for deg over 55+

-Sentralt på Stabekk

-2 romslige soverom

-Heis

-Parkering i felles garasjeanlegg

-Nærhet til "alt" av fasiliteter

Entré:

Inngangspartiet er romslig og har god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

Stue:

Stuen er lys og har vindusflater som slipper inn naturlig lys. Den har en god planløsning med plass til både romslig sofagruppe og spisebord, samt fleksible innredningsmuligheter. Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 5 kvm.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast fra byggeår. Laminert benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum i stål og ettgreps

blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/frys, komfyr med platetopp og oppvaskmaskin. Varmtvannsbereder er integrert i innredningen.

Det er kun de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger. Det gjøres oppmerksom på at hvitevarene er kjøpt for noen år tilbake og kjøper må forvente noe slitasje som følge av normal bruk.

**Bad:**

Bad fra byggeår med flislagte vegger og gulv samt malt himling. Innredning og toalett er skiftet i 2025. Badet er utstyrt med servantinnredning med ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning, dusjhjørne med glassdører og gulvmontert toalett. Varmekabler på bad.

**Soverom:**

Leiligheten har to romslige soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse, med plass til seng, garderobe og nattbord. Soverom nr. 2 kan benyttes som gjesterom eller kontor - alt etter behov!

**Bod:**

Leiligheten har egen bod som gir praktisk oppbevaringsplass til sesongutstyr, sportsutstyr eller andre eiendeler.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, tinglyst med 1/36 del i garasjeseksjonen. I tillegg er det gjesteparkering på oppmerkede plasser.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

Tryg Forsikring NUF, polisenummer 7146192

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også

enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten varmes opp med elektrisitet via panelovner og løse ovner. Varmekabler på bad.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

E

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 200 000

### Omkostninger kjøper

5 200 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

130 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

131 390 (Omkostninger totalt)  
143 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
146 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 331 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
5 343 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
5 346 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det er ingen eiendomsskatt i kommunen pt.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 462 689 for år 2025

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 850 756 for år 2025

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

73/3510

### **Felleskostnader inkluderer**

Fellesutgiftene utgjør kr. 4 356,- og inkluderer: Tv og bredbånd, kommunale kostnader, vaktmestertjenester, andel av leilighetens felles lån, bygningsforsikring m.m.

Herav:

- Lån nr: 8398.72.80: kr 163,- Akonto avdrag 2
- Lån nr: 8398.72.80: kr 413,- Akonto rente 2
- Vedlikeholdsfond kr 202,-
- Tv og bredbånd kr 589,-
- Andel fellesutgifter kr 2 989,-

Fellesutgiftene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga renteøkninger.

Styreleder opplyser per 13.04.2026 at det ved innflytting påløper et gebyr på kr 7 000,-, fastsatt av styret, som dekker vedlikeholdskostnader.

Styreleder opplyser videre at felleskostnadene ble justert etter låneopptak i januar i år, og at neste justering forventes ved årsskiftet, trolig kun som en indeksregulering.

Nåværende eier har ikke oversikt over dagens strømforbruk, kjøper må påberegne kostnad for dette pr. mnd.

Boligen er tilknyttet Telenor som leverandør av internett/tv.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 356

**Andel Fellesgjeld**

Kr 79 155

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2025

**Kommentar fellesgjeld**

Leiligheten har andel fellesgjeld på kr 79 155,- pr 31.12.2025.

Andel fellesformue på kr 76 546,- pr 31.12.2025.

**Spesifikasjon av lån:**

Opprinnelige lånebeløp: 2 850 000,-

Rentesats: 6,400%

Effektiv rente: 6,610%

Utbetalingsdato: 30.12.2025

Løpetid: 20 år

Terminlengde: 1 mnd

Terminbeløp: 21 082,-

**Andel fellesformue**

Kr 76 546

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Stabekk-Tunet Seniorleiligheter

**Organisasjonsnummer**

976623797

**Om sameiet**

Sameiet Stabekk-Tunet Seniorleiligheter består av 39 seksjoner, hvorav det er 35 boligseksjoner, 1 fellesstue, 2 hybler og 1 garasjeseksjon. Seksjonene er beregnet på aldersgruppen over 55 år, dispensasjon kan vurderes ved søknad til styret.

Forretningsfører er PHM Forvaltning AS.  
Boligselskapets revisor Nitschke's Revisjonskontor AS.  
Dugnad må påregnes.  
Dyrehold er tillatt.

Utført vedlikehold, kort oppsummering:

- Grøntanlegg, uteområde ved vaktmester
- Heiser, vedlikehold og service
- Diverse arbeider på garasjeporten
- Byttet vindusfelter i 6 leiligheter
- Bygget ny plattning foran fellesstuen
- Lagt inn fiber fra Telenor til alle seksjonene
- Reparert takplater i gesims og rensed takrenner mot tunet
- Kabling til elbilladere er utbedret etter tilsyn fra Elvia, avviket er lukket. Styret har gjennomgått/oppdatert informasjon om eiere på Cloud Charge og Garo. Faktura sendes ut av PHM til brukere etter medgått forbruk. Det er blitt montert ytterligere elbilladere av typen Garo, det totale antallet ladere i garasjeanlegget er per i dag 14 stk.
- Det er gjennomført vernerunde og vedlikeholdsplan er oppdatert.
- Garasjeporten har hatt ettersyn og mindre reparasjoner, motor antagelig må skiftes i porten.
- Ørnulf Wiik Installasjon AS har oppdatert installasjon i tavlerommet etter tilsyn fra Elvia, avviket er lukket.
- Lekkasje i garasjetaket er undersøkt og det er innhentet tilbud fra entreprenør på skifte av støpeasfalt/eventuelt papptekking, styret arbeider videre med dette for gjennomføring i samarbeide med Jernbaneveien 39 og fordeling av kostnader til dette. Samtaler med budgivere vil bli utført med hensikt å inngå en avtale for utbedring i løpet av 2026.

Kone AS har i 2025 utført service på heisen vår og utbedret i forbindelse med heisstanser.

Heisen er 30 år gammel og trenger oppgradering. Styret har innhentet tilbud fra 5 firmaer på oppgradering av heisen via Heisrådgiveren AS som også styrer alle arbeider for sameiet med oppgraderingen. Valgt heiseleverandør er Motum AS. Heisen blir oppgradert fra 2. mars med ferdigstilling og overlevering 27. mars 2026.

Det er i starten av 2026 blitt byttet ut dørfelter for de 6 leilighetene med fransk balkong på grunn av mye trekk i de gamle.

Styret har fått opp nye skilter i forbindelse med parkeringsplassene rundt søkkelskuret for å bedre tilgjengeligheten for beboerne.

Plattingen utenfor fellesrommet er skiftet i sin helhet.

Sameiet har gjennomført skifte av TV/internett-signaler. Telenor er vår leverandør og nytt anlegg er ferdig installert i samtlige seksjoner.

Sameiet har to gjesterom som sameiere/beboere kan leie til sine gjester. Det er tre sengeplasser pr. rom, og rommene er utstyrt med minikjøkken med kokeplater og kjøleskap. Utleieprisen er kr. 200,- pr. døgn pr. leilighet.

Fellesstuen kan leies av beboere for private arrangementer, som for eksempel fødselsdager og andre markeringer. Lokalet er utstyrt med blant annet kjøkken, sittegrupper og en stor spisestue. Leiepris er kr 500 per døgn.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

### **Styregodkjennelse**

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Phm Forvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 14, bruksnummer 1089, seksjonsnummer 26 i Bærum kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Leiligheten overdras fri for pengeheftelser med unntak av:

-Dagboknr. 19920, tinglyst 01.08.1995, type heftelse: Pansettelseserklæring

Forklaring: Sameiet har sikret seg en panterett i hver seksjon. Sameiet har panterett på kr 20 000,- i eiendommen som sikkerhet.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

I tillegg har sameiet tinglyst panterett som nevnt over.

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom:

- Dagboknr. 23819, tinglyst 09.09.1995, type heftelse: Erklæring/avtale  
Forklaring: Dette er en tinglyst avtale som gir gjensidige rettigheter og plikter mellom to eiendommer knyttet til adkomst og vann- og avløpsledninger, inkludert vedlikehold og kostnadsdeling, og den gjelder også for fremtidige eiere.

- Dagboknr. 17265, tinglyst 06.07.1995, type heftelse: Best. om adkomstrett  
Forklaring: Dette er en tinglyst avtale som gir rett til adkomst, garasjeanlegg og vann- og avløpsledninger over en annen eiendom, samt rett til vedlikehold og omlegging av ledningene, og den er bindende også for fremtidige eiere.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få prioritet etter ovennevnte heftelser og servitutter.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 16.01.2025. Denne kan fås ved henvendelse til megler.

Følgende endringer er gjort på planløsning ihht opprinnelige byggetegninger:

- Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.
- I henhold til originale byggetegninger er den innvendige boden vist med adkomst fra felles oppgang, men har senere fått tilgang via leiligheten.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspåkravende tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

16.01.2003.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via kommunal og privat vei med felles vedlikeholdsansvar for sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse (1 073 kvm) i henhold til reguleringsplan Nedre Stabekk, datert 25.09.1991 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

#### Bebyggelsesplaner

Id: 1993040

Navn: NEDRE STABEKK

Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 18.05.1994

#### Kommuneplaner

Id: 202101

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.06.2023

Delarealer: 1 073 kvm

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

#### Byggesaker under behandling:

- Jernbaneveien 11 - Det søkes om leilighetsbygg med utomhusanlegg og underjordisk parkering
- Jernbaneveien 35 - Det foreligger ett-trinnstillatelse. Det søkes om å installere ny heis i eksisterende heissjakt ved Stabekktunet sykehjem.
- Jernbaneveien 45 - Det foreligger ett-trinnstillatelse. Det søkes om innglassing av balkonger på fasade mot sydøst og sydvest på blokk.
- Jernbaneveien 43 - Det foreligger ett-trinnstillatelse. Det søkes om innglassing av balkonger på fasade mot sydøst og sydvest på boligblokk.
- Gamle Drammensvei 37-39 - Det er gitt rammetillatelse med dispensasjon. Det søkes om oppføring av tre nybygg med boliger, forretning og bevertning, samt tilhørende torg, park og VA-anlegg.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### **Adgang til utleie**

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

seniorleilighetenes status ikke endres.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 25 000,- og oppgjørshonorar kr 7 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag.

### **Ansvarlig megler**

Marius Stormfelt  
Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler  
marius.stormfelt@aktiv.no  
Tlf: 917 14 855

### **Ansvarlig megler bistås av**

Marius Stormfelt  
Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler  
marius.stormfelt@aktiv.no  
Tlf: 917 14 855

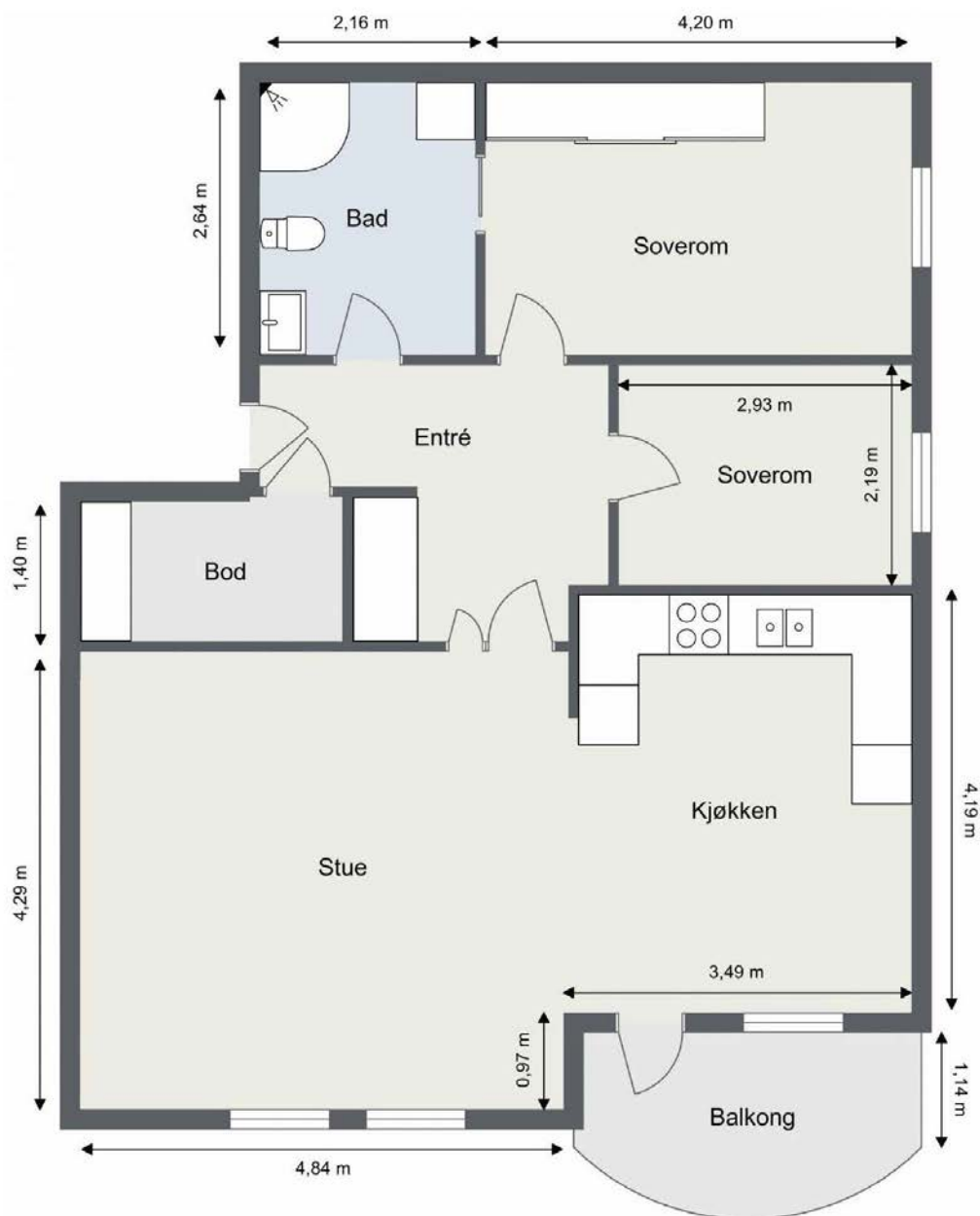
### **Oppdragstaker**

Stormfelt & Co AS, organisasjonsnummer 936649734  
Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

### **Salgsoppgavedato**

19.04.2026

# Plantegning



Selveierleilighet  
Etasje 4

## Jernbaneveien 37 , 1369 STABEKK





Plantegningen er ikke måleverdig, og noe avvik kan forekomme.  
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske  
innredningen.

[www.btakst-eiendom.no](http://www.btakst-eiendom.no)

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Jernbaneveien 37 , 1369 STABEKK
-  BÆRUM kommune
-  # gnr. 14, bnr. 1089, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m<sup>2</sup> BRA-i: 75 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 18.04.2026

Oppdragsnr.: 22672-1024

Referansenummer: AM9395

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

# BMTF

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

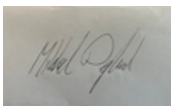
# Bærum Takst og Eiendom AS

Bærum Takst og Eiendom er en liten takstbedrift i Bærum. Vi tar oppdrag i Oslo, Asker, Bærum og Drammen, men jobber også utover disse områdene.

Hovedsaklig jobber vi med tilstandsrapporter og skadetaksering, samt rådgivning som byggsakkyndig.

 Bærum Takst og Eiendom

## Rapportansvarlig



Mikkel Degland  
Uavhengig Takstingeniør  
mikkel@btakst-eiendom.no  
936 24 183

 Bærum Takst og Eiendom

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i et meget veletablert og attraktivt boligområdet på nedre Stabekk, med 300 meter til togstasjon/flytog/buss. Den aktuelle boligen inngår i et hyggelig og velholdt bomiljø omgitt av parkområde og skogholt.

Leiligheten fra 1995 fremstår normalt vedlikeholdt med noen nyere oppgraderinger i 2025 (ny varmtvannsbereder, nytt toalett og baderomsinnredning). Underliggende konstruksjoner og tekniske anlegg er hovedsakelig fra byggeåret.

Det er ett TG3-avvik (badet) og flere TG2-avvik som innebærer kostnader og risiko.

Hovedmerknader:

-Badet fra byggeåret må oppgraderes (TG3) – estimert kostnad 200 000–500 000 kr.

-Balkongrekkverk er kun 0,88 m høyt (sikkerhetsrisiko).

-Tegninger stemmer ikke med dagens bruk (lovlighet).

-Eldre vann- og avløpsrør + tegn på fukt i soverom.

## BYGGEMÅTE:

Fundamenter i betongkonstruksjoner til ukjent byggegrunn.

Bærende konstruksjoner i betong. Fasader med teglstein og felter med panel. Valmtak i trekonstruksjoner, teknet med takstein.

Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm fra byggeår.

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull og sikkerhetslås. Overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 5 m<sup>2</sup> med utgang/adkomst fra stue/kjøkken.

## PARKERING:

Biloppstillingsplass fremvist av selger i felles lukket garasjeanlegg med heisadkomst.

Gateparkering/gjesteparkering etter gjeldende regler.

## OPPVARMING:

Varmekabler på bad.

Leiligheten varmes opp med elektrisitet via panelovner / løsovner.

## ROMHØYDER:

Etasje 4: 2,40m - 2,41m

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1995

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i leiligheten med to-lags glass, merket prod.dat. 1995.

Malt balkongdør i tre merket med prod.år 1995 og brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeår.

Balkong i betong og stålkonstruksjoner fra byggeår med adkomst/utgang fra stuen.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminatgulv fra ukjent år i alle rom utenom våtrom.

Malte overflater for vegger og himling.

Etasjeskillere er i betongdekker fra byggeåret.

Malte lyse dører fra byggeår.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom fra byggeår. Flislagte vegger og gulv. Malt himling. Innredning og toalett byttet i 2025 i følge selger.

Badet er innredet med servantinnredning med ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, dusjhjørne med dører av glass og gulvmontert toalett.

Avtrekk og tilluft er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke noen tettemansjetter ved rørgjennomføringer i vegg og ved lekkasjer kan vann følge rør inn i konstruksjoner. Armatur til dusjen henger lavt, og har erfaringsmessig tidligere vært badekar. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår.

Fall til gulv er vurdert som tilfredsstillende. Det registreres hulrom for gulvflis mot dør, samt hulrom for veggflis ved siden av vaskesøyle.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra ukjent år.

Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår. Benkeplate av laminert spon med nedfelt dobbel-oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Hvitevarer som kjøll / frys, komfyr med platetopp og oppvaskmaskin. Varmtvannsbereder er integrert i innredningen.

Det er montert automatisk lekkasjevarsler ved vanninstallasjoner og komfyrvakt over kokeplate.

Ventilator med avtrekk ut til felles kanaler.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber fra byggeår.

Stoppekran er plassert under oppvaskkum.

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Tilfredsstillende avtrekk på våtrom og kjøkken.

Naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer, åpningsbare vinduer eller klaffventiler i ytterveggene i øvrige rom.

Bereder på ca 120 liter plasser i kjøkkeninnredning.

Berederen er ny i 2025 i følge selger.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré. Fordelingskurser med automatsikringer fra byggeår. Strømskap er merket med kursoversikt.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 1.073 kvm som tilhører sameiet. Fellesareal er opparbeidet og beplantet med grøntareal, busker, trær og asfalterte kjørbare gangveier.

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

[Gå til side](#)

Rekkverk på balkong tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde på rekkverk.

HMS forhold som ligger utenfor leiligheten er ikke vurdert.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

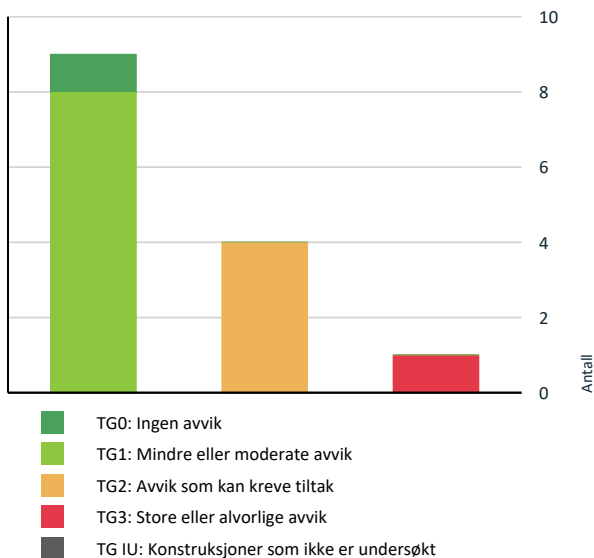
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremlagt godkjente tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk, ytterligere undersøkelser anbefales. Innvendig bod er tegnet med adkomst fra felles oppgang (ikke fra leiligheten). Kjøkkeninnredning og vegg i stue stemmer ikke med dagens løsning.

Kjøper anbefales å gjennomgå vedlagte tegninger, salgsoppgave og egenerklæring grundig. Det anbefales å kontakte Bærum kommune for å avklare om dagens bruk er lovlig eller om det kreves søknad om bruksendring for boden. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

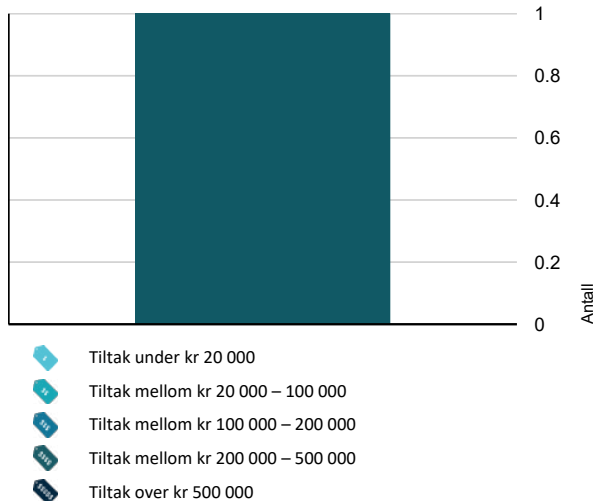
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Større møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner (nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

Bygningen er oppført i 1995, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje 4 > Bad > Generell [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1995

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

### Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår normalt vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Boligen er 31 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Det anbefales på generelt grunnlag at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer i leiligheten med to-lags glass, merket prod.dato 1995.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Forventet levetid for vinduer med glass er 40 år.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Malt balkongdør i tre merket med prod.år 1995 og brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeår.

Dører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Forventet levetid for dører med glass er 40 år.

Merk:  
Balkongdøren mangler låsebeslag i karm som bør monteres tilbake - se bilde.



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong i betong og stålkonstruksjoner fra byggeår med adkomst/utgang fra stuen.

Rekkverkshøyde er målt til 0,88m og tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde på rekkverk.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Laminatgulv fra ukjent år i alle rom utenom våtrom. Malte overflater for vegger og himling.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres hull etter innfestninger i vegger, samt små sprekkdannelse i overflatene til vegger og tak, noen mer tydelig enn andre. I soverom mot bad registreres det tegn på fukt i overflaten mot himling / yttervegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser, da det ble avdekket tegn på fukt i overflaten ved fuktsøk. Tapet / overflate vegg buler ut som kan være tegn på fukt eller bevegelse. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt.

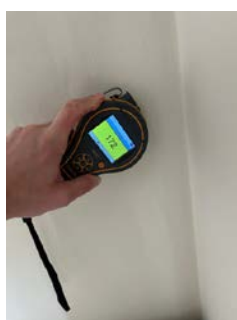
# Tilstandsrapport



Riss i vegg bod.



Buler i tapet / overflate soverom



Fuktsøk ved bulet tapet soverom

## TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere er i betongdekker fra byggeåret.

Ved målinger med retningslaser på gulvet overflater registreres det opp mot 11mm totalt planavvik, og 5 mm planavvik innenfor en lengde på 2 meter.

## TO 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte lyse dører fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres uferdige detaljer på listverk til innvendige dører, samt småskader i overflatene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Observasjonene er kosmetiske detaljer, som bør vurderes å utbedre på sikt.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov på sikt.



## VÅTROM

### ETASJE 4 > BAD

## TO 3 Generell

### Beskrivelse

Baderom fra byggeår. Flislagte vegger og gulv. Malt himling. Innredning og toalett byttet i 2025 i følge selger.

Badet er innredet med servantinnredning med ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, dusjhjørne med dører av glass og gulvmontert toalett.

Avtrekk og tilluft er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke noen tette mansjetter ved rørgjennomføringer i vegg og ved lekkasjer kan vann følge rør inn i konstruksjoner. Armatur til dusjen henger lavt, og har erfaringsmessig tidligere vært badekar. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår.

Fall til gulv er vurdert som tilfredsstillende. Det registreres hulrom for gulvflis mot dør, samt hulrom for veggflis ved siden av vaskesøyle.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsgrad vurderes grunnet våtrommets alder. Det er ingen dokumentasjon for våtrommet, samt at membran ikke kan konstateres i sluk.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Manglende dokumentasjon på membran og 31 år gammelt våtrom medfører høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Oppgradering av hele badet anbefales innen kort tid for å unngå følgeskader på tilstøtende rom.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av våtrommet grunnet alder.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## ETASJE 4 > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktmåling i boret hull i tilstøtende rom mot våtsone uten å få unormale verdier.

Grunnet våtrommets alder kan ikke fuktskader i konstruksjonen utelukkes, selv om det ikke ble avdekket fukt i boret hull på befaringstidspunktet.



## KJØKKEN

### ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra ukjent år.

Vannrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår. Benkeplate av laminert spon med nedfelt dobbel-oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Hvitevarer som kjøll / frys, komfyr med platetopp og oppvaskmaskin. Varmtvannsbereder er integrert i innredningen.

Det er montert automatisk lekkasjevarsler ved vanninstallasjoner og komfyrvakt over kokeplate.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

# Tilstandsrapport



## ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut til felles kanaler.  
Ventilatoren er av eldre dato, men fungerer etter hensikten på befaringstidspunktet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør av kobber fra byggeår.  
Stoppekran er plassert under oppvaskkum.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser fra vannrørene.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

#### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder for de originale rørene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov grunnet alder.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Det ble ikke avdekket treg avrenning eller vond lukt fra avløpsrør på befaringsdagen.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

#### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder for de originale rørene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov grunnet alder.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Tilfredsstillende avtrekk på våtrom og kjøkken.  
Naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer, åpningsbare vinduer eller klaffventiler i ytterveggene i øvrige rom.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Bereider på ca 120 liter plasser i kjøkkeninnredning.  
Berederen er ny i 2025 i følge selger.

Deler av berederen er ikke kontrollert, da denne er bygget inn i innredningen som begrenser inspeksjonsmulighetene.  
Viktig å merke seg at varmtvannsbereider er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for varmtvannsbereider er 20 år.

Årstall: 2025      Kilde: Egengerklæring

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i entré. Fordelingskurser med automatsikringer fra byggeår. Strømskap er merket med kursoversikt.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1995**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det er framlagt samsvarserklæring fra 2025, via boligmappa.no med beskrivelse: "Montere stikk til waterguard og fast tilkobling av varmtvannsbereider"**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det bør foretas en utvidet elkontroll da det ikke foreligger samsvarserklæringer for arbeider etter 1999, samt at det ikke foreligger dokumentasjon på kontroll fra det lokale el-tilsynet innenfor de siste 5 år.**



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

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Rekkverk på balkong tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde på rekkverk.

HMS forhold som ligger utenfor leiligheten er ikke vurdert.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det anbefales at dette rettes for å redusere risiko for person og helseskader.

# 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

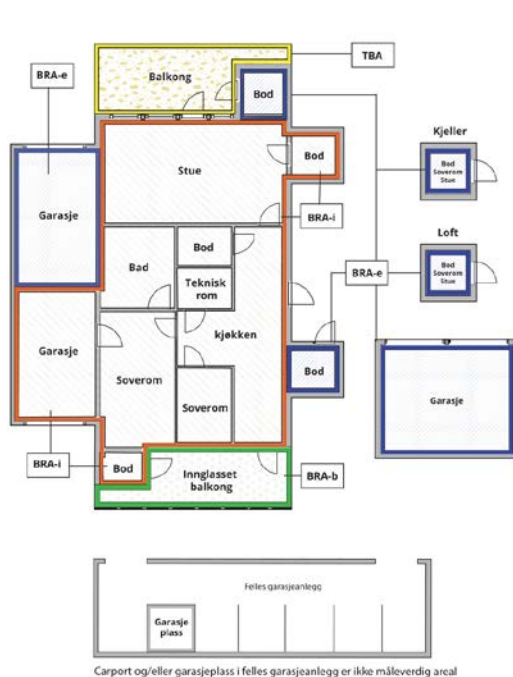
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport 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 bod'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 4	75			75	5
Kjeller (bod)		5		5	
<b>SUM</b>	<b>75</b>	<b>5</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>80</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 4	Entré, bod, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller (bod)		Bod	

### Kommentar

Leiligheten disponerer 1stk bod i felles garasjeanlegg i kjeller., nr. 26 på ca. 5 m<sup>2</sup>.  
Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Plassen er merket med nummer 26 med elbillader montert på vegg, rett ved boden.  
Terrasse- og balkongareal (TBA), er medregnet for balkong tilhørende leiligheten med utgang fra stuen.

Arealmålingen er utført med laser. 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.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er fremlagt godkjente tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk, ytterligere undersøkelser anbefales. Innvendig bod er tegnet med adkomst fra felles oppgang (ikke fra leiligheten). Kjøkkeninnredning og vegg i stue stemmer ikke med dagens løsning.  
Kjøper anbefales å gjennomgå vedlagte tegninger, salgsoppgave og egenerklæring grundig. Det anbefales å kontakte Bærum kommune for å avklare om dagens bruk er lovlig eller om det kreves søknad om bruksendring for boden.  
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Informasjon fra selger:

2025:

- Gammelt toalett ble byttet til nytt. Varmtvannsbeholder på kjøkkenet ble byttet og det ble installert vannstopper.
- Installert ny vask og baderomsskap.
- Elektrisk arbeid ifbm installering av ny varmtvannsbeholder med Aqua-stop og fuktalarm. Fasttilkobling av VVB med kippbryter. Stikk til Waterguard.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	14	1089		26	1073 m <sup>2</sup>	Ambita	Ikke relevant

### Adresse

Jernbaneveien 37

### Hjemmelshaver

Finseth Frode

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger meget sentralt til på Stabekk, tilbaketrukket i Jernbaneveien med umiddelbar nærhet til Stabekk sentrum med forretninger, servicetilbud og gode kollektivmuligheter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt.

### Om tomten

Eiet tomt på 1.073 kvm som tilhører sameiet. Fellesareal er opparbeidet og beplantet med grøntareal, busker, trær og asfalterte kjørbare gangveier.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	13.04.2026	Skisse laget av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	13.04.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### 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 NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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 beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

---

Selgere

Frode Finseth

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Jernbaneveien 37

1369 Stabekk

3201-14/1089/0/26



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Lommedalen Bygg og Rørleggerbedrift AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Gammelt toalett ble byttet til nytt. Varmtvannsbeholder på kjøkkenet ble byttet og det ble installert vannstopper.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** GBO Produksjon AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Installert ny vask og baderomsskap.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?



- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** TT Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Elektrisk arbeid ifbm installering av ny varmtvannsbeholder med Aqua-stop og fuktalarm. Fasttilkobling av VVB med kippbryter. Stikk til Waterguard.

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- ♦ Ja

Den gamle barnehagen bak på nordsiden av Stabekktunet skal rives og det skal bygges boligbygg. Nabovarsel er sendt på dette. Det vil i byggeperioden kunne medføre at gangveien der blir stengt og man må gå på fortauet langs Jernbaneveien til butikk/buss.

---



19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Sameiet Stabekktunet har en gjesteleilighet som kan leies av beboere. Representanter fra Styret administrerer utleien.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Sameiets fellesgjeld ble vedtatt økt i 2025 ved opptak av nytt lån for å ivareta vedlikeholdsbehov bl.a i garasjeanlegg og bytte av heis (mars-26). Som følge av dette ble de månedlige fellesutgiftene økt.

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

**Jernbaneveien 37, 1369 STABEKK**

Dato for energimerking

**15.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-281584**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**18552922**

Gårdsnummer

**14**

Bruksnummer

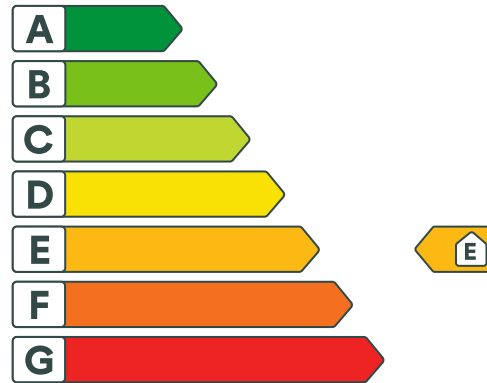
**1089**

Seksjonsnummer

**26**

Bruksenhetsnummer

**H0402**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1995**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**80,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**75,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**5**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**232,83 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**231,09 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**17 332 kWh**



## Jernbaneveien 37, 1369 STABEKK



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Jernbaneveien 37, 1369 STABEKK



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Montering tetningslister

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



## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Jernbaneveien 37 - Nabolaget Stabekk - vurdert av 95 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Stabekk stasjon Linje 145, 150, 213, 214	4 min 0.3 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	5 min 0.4 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	21 min 1.8 km
Furulund Linje 13	10 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 10.9 km

## Skoler

Lysaker skole (1-7 kl.) 218 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Stabekk skole (1-7 kl.) 500 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl.) 144 elever, 11 klasser	23 min 2 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	20 min 1.7 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	7 min 2.8 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Oslo International School 90 elever	7 min 2.5 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

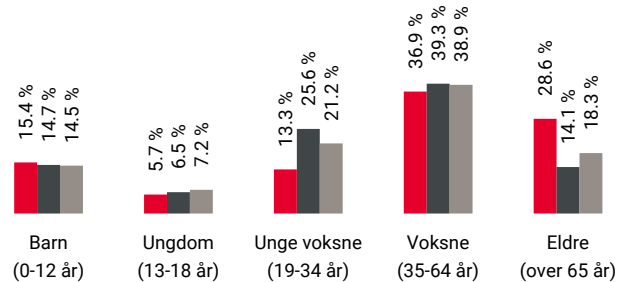
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Aktivitetsbarnehagen (1-5 år) 52 barn	10 min 0.8 km
Stabekk barnehage (1-5 år) 44 barn	12 min 1 km
Skogveien barnehage (1-6 år) 54 barn	13 min 1.1 km

## Dagligvare

Kiwi Stabekk Stasjon	3 min
Kiwi Stabekk	6 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



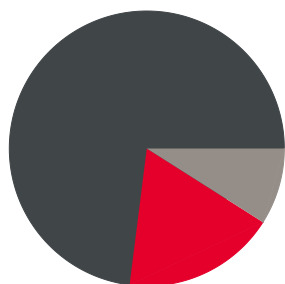
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

## Sport

Tennishall i Stabekk Tennis	10 min 0.8 km
Frem idrettsanlegg Ballspill, fotball	10 min 0.8 km
EVO Stabekk	3 min
SATS Bekkestua	20 min

## Boligmasse



- 18% enebolig
- 73% blokk
- 9% annet

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

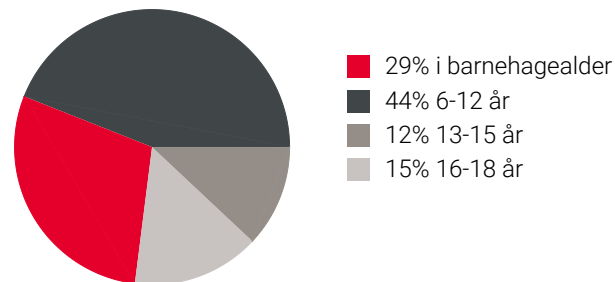
Sitat fra en lokalkjent



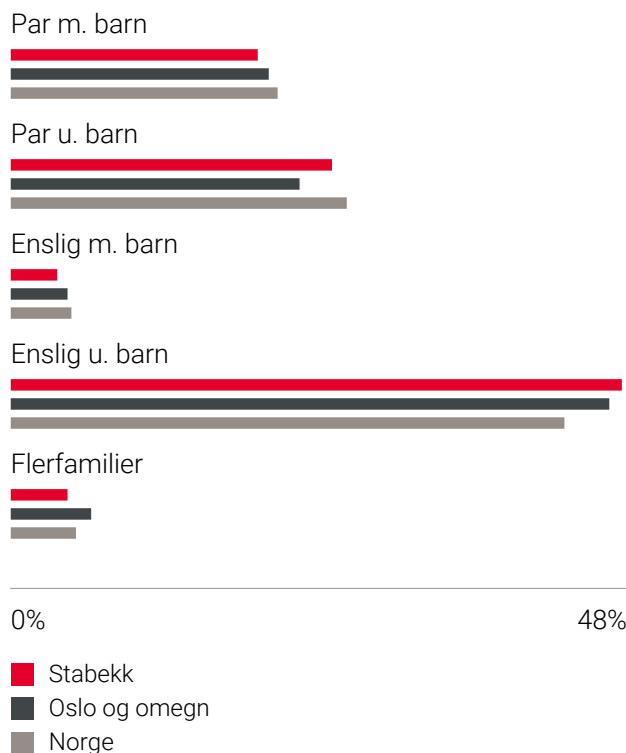
## Varer/Tjenester

Bekkestua Senter	20 min
Stabekk Apotek	4 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

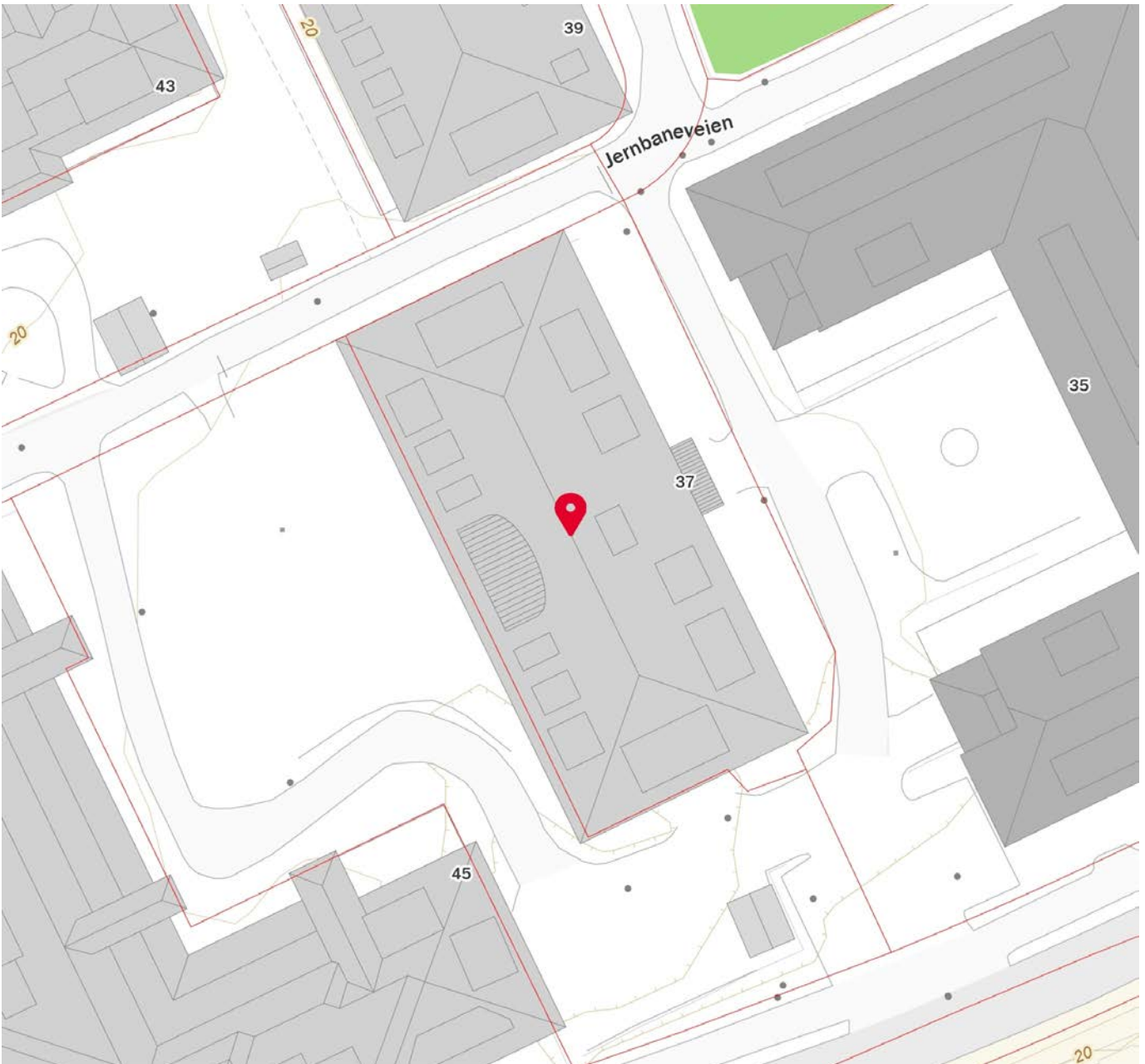
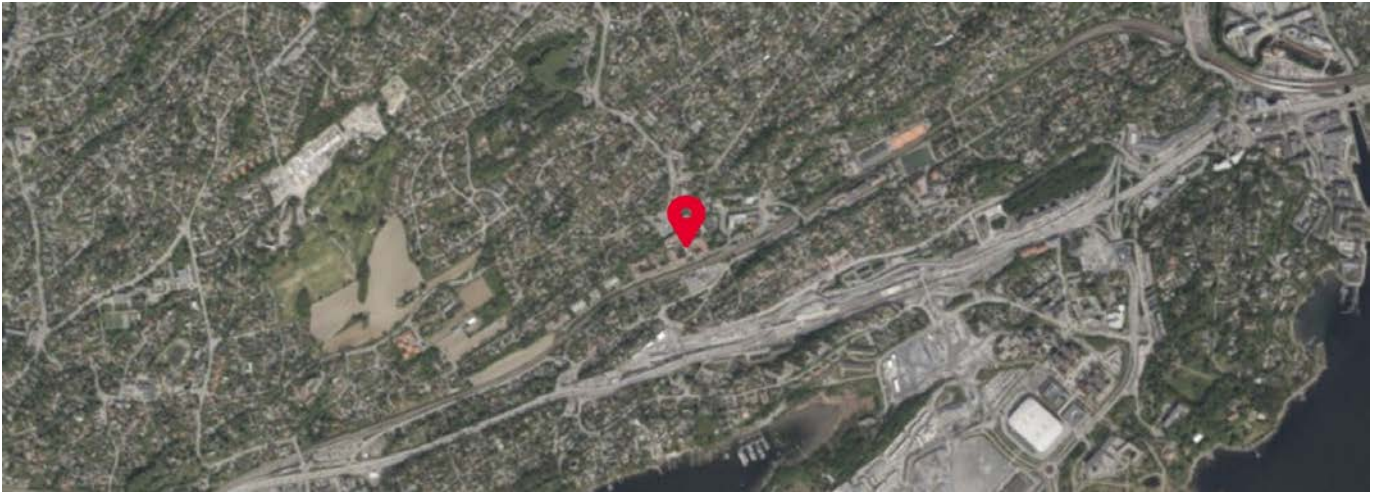


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%





## 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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# 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.

For eiendommen:

Adresse: Jernbaneveien 37  
1369 STABEKKMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Marius StormfeltTelefon: 917 14 855  
E-post: marius.stormfelt@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre