

aktiv.

Jernbaneveien 123, 1369 STABEKK

**Tiltalende toppleilighet på 132
kvm og sjeldent god planløsning
med alt på ett plan. Heis og
carport. Sentralt!**



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 10 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 25 681,-
Omkostn.: Kr 272 500,-
Total ink omk.: Kr 11 198 181,-
Felleskostn.: Kr 6 320,-
Selger: Vibeke Sauer

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 132/146 kvm
Tomtstr.: 2183.2 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 1063
Snr. 13
Oppdragsnr.: 1115260070

Tiltalende toppleilighet på 132 kvm og sjeldent god planløsning med alt på ett plan. Heis og carport.

Velkommen til Jernbaneveien 123, presentert av Eiendomsmegler Marius Stormfelt v/ Aktiv Eiendomsmegling Bærum.

Flytt rett inn i en strøken og gjennomført leilighet med særdeles høy standard. Det er lagt vekt på å lage en funksjonell og praktisk leilighet med god kvalitet på standard og utstyr. Leiligheten er både ombygget og pusset opp i 2017 og holder en gjennomgående god standard.

- Stor toppleilighet på 132 kvm
- Gjennomgående
- Pusset opp 2017
- Enstavs parkett
- Flere flotte uteplasser
- Heis opp til leiligheten
- Carport under bygget
- Kort gange til Stabekk sentrum



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	25
Nabolagsprofil	53
Budskjema	62

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 132 kvm

BRA - b: 14 kvm

BRA totalt: 146 kvm

TBA: 19 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 132 kvm Hall, soverom, soverom 2, bad /vaskerom, soverom 3, bad 2, stue/
kjøkken

BRA-b: 14 kvm Innglasset balkong.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

19 kvm Terrasse.

Ikke målbare arealer

Innvendig areal er oppmålt på stedet og er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Deler av stuen og soverom har en himlingshøyde som er lavere enn 1,9m på en lengde over 0,6m.

Bod ved biloppstillingsplass under tak er tatt med i beregningen som BRA-e for underetasjen.

BRA-b er lagt til for innglasset balkong med adkomst fra stuen.

TBA er lagt til for arealet på balkongene tilhørende leiligheten, én med utgang fra innglasset balkong (ca. 11kvm) og én fra soverom (ca.8kvm).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2183.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for beierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet

med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

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.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør, og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud 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 over 4 etasjer samt underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av

betongkonstruksjoner. Yttervegger forblendet med teglstein. Tak av betongkonstruksjoner tekket med papp/membran og takstein (taket er ikke besiktiget).

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 11.05.2026 av Bærum Takst og Eiendom AS v/ Mikkel Degland 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:

Vinduer:

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen foruten vinduet på soverom med skade i rammen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Takvinduer har råteskader og synlig punktering av glass. Fuktmåling viser ingen unormale verdier i målt trevirke, men vinduene har skader som tilsier utskifting. Øvrige vinduer har slitasje og tegn på manglende vedlikehold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Dører:

Det registreres synlige råteskader i balkongdøren til terrasse fra innglasset balkong. De øvrige skyvebalkongdørene går, men bør justeres noe og eventuelt smøres opp.

Risiko: Råteskadet balkongdør har redusert styrke og tetthet, og skaden kan utvikle seg videre med vanninntrengning til karm og tilstøtende konstruksjoner. Manglende justering/smøring av skyvedører kan gi økt slitasje og dårligere tetting over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller/Skjevheiter: følgende rom er målt opp: stue, kjøkken / stue, hall og soverom 3. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheiter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye.

Det ble målt totalt 35mm avvik i stuen, samt 15mm lokalt i hall på en avstand over 1,7 meter.

Det er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Pipe og ildsted:

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Årsak: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Risiko: Manglende beskyttelse av gulvet øker risikoen for at glør eller varm aske kan skade eller antenne underlaget. Det bør monteres godkjent ildfast plate i henhold til gjeldende krav foran og under ildstedet før videre bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Forhold som har fått TG2:

Balkong og terrasse:

Rekkverkene tilfredsstill ikke dagens krav til høyde på rekkverk, da disse er målt til 0,95m høyde.

Fallforhold under terrassebord er ikke kontrollert da dette ville kreve destruktive inngrep. Membranen til terrassene har kort gjenværende levetid. Ved glass/vinduer til innglasset balkong registreres utettheter og skader på rammer.

Overflater:

Det registreres heksesot/støvkondens på vegg- og himlingsflater. Øvrige overflater har synlig bruksslitasje, med noe mer slitasje på parkett i entré. Det forekommer knirk i gulv ved takvinduer, men det registreres ingen synlige tegn på fukt i materialet på befaringdagen. Risiko: Heksesot/støvkondens gir misfarging og kan oppleves som dårlig innelima, og kan være krevende å fjerne uten riktige metoder. Slitasje på parkett kan forverres ved videre bruk.

Overflater gulv:

Det registreres hulrom under noen gulvfliser, sprukket silikon i dusjsonen og manglende fug i deler av våtsonen. Risiko: Mangelfull vedheft og skadet/manglende fug/silikon gir økt risiko for vanninntrengning til underlaget, sprekkdannelse og at fliser løsner.

Sanitærutstyr og innredning -vaskerom:

Det mangler løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner.

Risiko: Lekkasjer kan bli stående skjult bak kledning/innredning før de oppdages, med økt risiko for fukt- og råteskader i vegg og tilstøtende konstruksjoner.

Bad 2:

Det registreres hulrom (bom) under veggfliser ved dusj og WC.

Risiko: Redusert vedheft kan gi økt risiko for at fliser løsner og for sprekker som kan slippe vann inn til underliggende sjikt.

Det mangler løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene.

Risiko: Lekkasjer kan bli stående skjult bak kledning/innredning før de oppdages, med økt risiko for fukt- og råteskader i vegg og tilstøtende konstruksjoner.

Avtrekk:

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det registreres manglende avtrekk fra kjøkkenventilatoren ved funksjonstest på befaringdagen.

Risiko: Uteblitt avtrekk gir redusert fjerning av matos, fett og fukt, og kan over tid gi dårligere inneklime og økt smuss på overflater.

Vannledning:

Fordelerskapet for vannrør mangler merking av de enkelte rørkursene.

Risiko: Uten merking er det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller arbeid på anlegget, noe som kan forsinke skadebegrensning

Varmtvannsbereder:

Mer enn halvparten av forventet levetid for varmtvannsberederen har passert, og berederen mangler tilfredsstillende/forskriftsmessig el tilkobling.

Risiko: Eldre beredere har økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Mangelfull el tilkobling kan gi økt risiko for varmgang og elektriske feil.

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

Helse, miljø og sikkerhet

- Det er montert gittere for vinduene til 2 stk soverom, bad og kjøkken. Med denne løsningen vil vinduene ikke tilfredsstillende krav til rømningsvei. Det anbefales å demontere disse slik at vinduene fungerer som rømningsvei.

BRANNTTEKNISK- Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr er installert. Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

REKKVERK- Rekkverkshøyden på balkong er målt til 0,95 meter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde på balkong.

Sammendrag selgers egenerklæring

Det følger av selgers egenerklæringsskjema:

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?

- Punktert vindu på hovedsoverom.

Innhold

BRA-i:

4. etasje 132 kvm: Hall, soverom, soverom 2, bad /vaskerom, soverom 3, bad 2, stue/kjøkken.

Bra-b, Innglasset balkong:

4. etasje 14 kvm: vinterhage

TBA:

4. etasje 19 kvm: samlet 2 stk terrasser

Ikke måleverdig areal:

4. etasje: 1 kvm

BRA-e:

1. etasje ca. 5 kvm: Kjellerbod.

Leiligheten disponerer 1 stk bod i byggets 1. etg. Boden er ikke oppmålt.

Standard

Velkommen til Jernbaneveien 123, presentert av Eiendomsmegler Marius Stormfelt v/ Aktiv Eiendomsmegling Bærum.

Flytt rett inn i en strøken og gjennomført leilighet med særdeles høy standard. Det er lagt vekt på å lage en funksjonell og praktisk leilighet med god kvalitet på standard og utstyr. Leiligheten er både ombygget og pusset opp i 2017 og holder en gjennomgående god standard.

- Stor toppleilighet på 132 kvm
- Gjennomgående
- Pusset opp 2017
- Enstavs parkett
- Flere flotte uteplasser
- Heis opp til leiligheten
- Carport under bygget
- Kort gange til Stabekk sentrum

Entré

Lys og representativ entré gir leiligheten et godt førsteinntrykk. Flere møbleringsmuligheter med plass til bl.a. garderobeløsning, hyller osv. Leiligheten har adkomst via heis eller trapp.

Stue

Fra entréen kommer du inn til en lys og romslig stue med store vindusflater fra gulv til tak. Topp-leiligheten ligger høyt og fritt uten gjenboere. Rommet har flere møbleringsmuligheter og er hovedsakelig delt inn i fire soner: TV-stue, lesehjørne, spisestue og kjøkkenbar. Moderne peisovn er prikken over i'en og skaper en lun og hyggelig stemning. Fra stuen er det utgang til vinterhage og terrasse.

Kjøkken

Lekker kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra "Det Stolte Kjøkken". Kjøkkenet er praktisk og innholdsrikt med mye skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer fra Siemens medfølger. Elegant fritthengende ventilator i stål med buet glassskjerm fra Røros. Godt utstyrt kjøkken med innredning og utstyr av god kvalitet. Kjøkkenet var nytt 2017. Det er montert automatisk vannstoppventil (Waterguard) i kjøkkenbenk og komfyrvakt.

Baderom/vaskerom: Pent og praktisk bad/vaskerom, med malte flater på vegger og delikate fliser i gråtoner på gulv. Badet er innredet og utstyrt med servant i innredning med skuffer, speil med Led-lys, nattlys. Således dusjhjørne med innfellbare glassdører, regnfallsdusj og hånddusj. Vegghengt WC med softclose-funksjon. Opplegg og plass til vaskemaskin bak en praktisk skyvedørsløsning(hvor også varmtvannsberederen er også plassert). Badet ble pusset opp 2017.

Baderom i tilknytning hovedsoverom:

Moderne baderom pusset opp i 2017. Store fliser på vegger og gulv, samt fine detaljer med mosaikkfliser i nisje over badekaret og rundt toalettet. Badet er innredet og utstyrt med følgende; dobbelservant i innredning med skuffer. Speil med Led-lys. Dusjhjørne med innfellbare glassdører, regnfallsdusj, hånddusj og innfelt nisje. Innfliset badekar. Vegghengt WC med softclose-funksjon. Downlights i tak, nisjer og nattlys under servantskap med dimmefunksjon. Varmekabler i gulv.

Vinterhage

Flott innglasset vinterhage som fungerer som en forlengelse av stuen. God plass til en liten sofagruppe, lenestoler, bokhyller e.l. Utgang til vinterhagen via ny skyvedør fra stuen. Fra vinterhagen er det videre utgang til terrassen. Det foreligger ikke ferdigattest eller midl.brukstillatelse på vinterhage.

Terrasse

Takterrasse på ca 12 m2 med utgang fra vinterhage. Altan/veranda på ca 9 m2 med

utgang fra hovedsoverom. Leiligheten har to usjenerte sydvendte terrasser. Terrassen med utgang fra stuen er på ca. 12 kvm, har pent opparbeidet blomsterkasse samt god plass til spisebord, solstoler e.l. Leiligheten ligger på enden av bygget, og har derfor gode solforhold. Terrassen med utgang fra hovedsoverom er på ca. 9 kvm, har motorisert markise og pent opparbeidet blomsterkasse. Også her er det plass til utemøblement. Flott utsikt fra begge terrassene.

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.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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 for en bil i carport på bakkeplan. Det er tillatt å lade El-bil i carport, dersom beboer selv bekoster installasjon av ladestasjon samt betaler strømregning.

Gjesteparkering utendørs på sameiets parkeringsplasser eller langs Jernbaneveien.

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

Elektrisk oppvarming.

Energimerke

F

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 10 900 000

Omkostninger kjøper

10 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

11 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

14 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

10 900 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 911 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 914 700 (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 pr 2026.

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 175 505 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 8 702 021 for år 2024

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

151/1448

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene er på Kr 6 320,- pr. måned, og inkluderer: kommunale avgifter, TV, forretningsførsel, bygningsforsikring, strøm El-bil akonto, vedlikeholdsfond m.m.

Kostnadene fordeles slik (pr dd, før oppjustering 01.07.26):

TV-avgift 574,00
Veldlikeholdsfond 595,00
Fellesutgifter 3 350,00
Lånekostnader 1 016,00
Strøm El-bil à konto 450,00

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. Felleskostnadene økes fra 01.07.2026 med 10%, og er beregnet inn i oppgitte fellesutgifter.

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.
Forbruk strøm el-bil lading avregnes en gang i året.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 320

Andel Fellesgjeld

Kr 25 681

Fellesgjeld pr. dato

01.05.2026

Kommentar fellesgjeld

Andel fellesgjeld er pr 01.05.2026 på kr 25.681,- og andel formue pr 31.12.2025 på kr 7.336,-.

Sameiets gjeld er på kr. 116.184,-

Spesifikasjon av lån:

Lånegiver Handelsbanken

Opprinnelig låneår 2016

Løpetid - opprinnelig 15 år 12 år

Innfrielsesår 2028

Rente 7,45 %

Opprinnelig lånebeløp 1 200 000

Nedbetalt tidligere 1 058 042

Nedbetalt i år - ordinære avdrag 25 774

Andel fellesformue

Kr 7 336

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Jernbaneveien 123

Organisasjonsnummer

984234325

Om sameiet

Sameiet Jernbaneveien 123 består av 15 seksjoner.

Forretningsfører er Nordberg Eiendomsforvaltning.

Dugnad må påregnes.

Dyrehold må godkjennes av styret. Eventuelt dyrehold må ikke være til sjenanse for andre beboere.

Planlagte prosjekter:

Det er ingen planlagte prosjekter pr dd(21.05.26) ihht til styreleder.

Det følger av sameiets vedtekter:

Sameierne kan ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio-/TV -antenne eller parabolantenne. Mønster på markiser skal følge eksisterende valg.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret, og for egen regning anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser.

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret. Den enkelte sameier må selv sørge for forsikring av innbo og løsøre i sin egen seksjon.

Det følger av sameiets husordensregler:

Den enkelte beboer har ansvar for at sluket på egen terrasse er åpent/rengjort for løv etc. Tørking, lufting og risting av tepper skal ikke skje ut gjennom vinduer eller over rekkverket på terrassen. Klesvask bør ikke henge synlig til tørk. Snø bør så godt som mulig fjernes fra terrassen, og spesielt fra sluket. Terrassene ble levert uten keramiske fliser, og slik skal det fortsatt være. Alle markiser skal være like i mønster og farge. Grilling på terrassene er lovlig, men kun når det benyttes elektrisk grill.

Sameiet har ikke vaktmester. Det innebærer at den enkelte har et ansvar for at uteområdet er ryddig og pent, at vi plukker opp rusk og rask som måtte være til irritasjon. Måking av snø foran inngangspartiene oppe og nede, samt strøing er beboernes ansvar så langt det er mulig. Sand og nødvendig redskap står tilgjengelig ved inngangene. Sameiet har ekstern avtale for snørydding og strøing i oppkjørsel og gjesteparkering. Trær på fellesområdene skal ikke fjernes uten styrets samtykke. Dugnad hver vår.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 1063, seksjonsnummer 13 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dagboknr. 90004, tinglyst 05.06.1907, type heftelse: bestemmelse om deleforbud. Servitutten er en gammel bestemmelse om deleforbud på tomten.

Dagboknr. 20141, tinglyst 29.12.004, type heftelse: bestemmelse om bebyggelse: Her kommer det frem at det ble avholdt sameiermøte i Sameiet 5. september 1995 angående Røgebergs søknad om å få bygge en vinterhage på den vestvendte terrassen i 4. etasje. Det var flertall for at Røgeberg kunne føre opp denne vinterhagen på bakgrunn av den byggetillatelse Røgeberg hadde fått fra Bærum Kommune. Det er underforstått at denne vinterhagen disponeres av snr. 13 og at alt innvendig og utvendig vedlikehold vedrørende vinterhagen forblir den som til enhver tid står som eier av seksjon 13 i Sameiet Jernbaneveien 123. Denne avtale blir å tinglyse på gnr. 14, bnr. 1063, snr. 13.

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet

etter ovennevnte heftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokken datert 25.04.1994.

Det foreligger byggesøknad og godkjente tegninger for vinterhage på terrassen fra 1991, dog foreligger det ingen ferdigattest eller midl.brukstillatelse på tiltaket. Konsekvens kan være at bygningsmyndighetene ber om tilbakeføring av tiltaket. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette videre.

Det foreligger tillatelse fra styret og beboerne ihht servitutt:

Dagboknr. 20141, tinglyst 29.12.004, type heftelse: bestemmelse om bebyggelse: Her kommer det frem at det ble avholdt sameiermøte i Sameiet 5. september 1995 angående Røgebergs søknad om å få bygge en vinterhage på den vestvendte terrassen i 4. etasje. Det var flertall for at Røgeberg kunne føre opp denne vinterhagen på bakgrunn av den byggetillatelse Røgeberg hadde fått fra Bærum Kommune. Det er underforstått at denne vinterhagen disponeres av snr. 13 og at alt innvendig og utvendig vedlikehold vedrørende vinterhagen forblir den som til enhver tid står som eier av seksjon 13 i Sameiet Jernbaneveien 123. Denne avtale blir å tinglyse på gnr. 14, bnr. 1063, snr. 13.

Spisestuerommet som er vis a vis kjøkken var opprinnelig en del av terrassen ihht originale byggetegninger. Tiltaket for å innlemme deler av terrassen til leiligheten er ikke byggemeldt eller søkt om, og derav ikke godkjent hos bygningsmyndighetene. Konsekvens kan være at bygningsmyndighetene ber om tilbakeføring av tiltaket. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette videre.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.04.1994.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via 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 ligger i et område regulert til boligformål/blokkbebyggelse ihht reguleringsplan Nedre Stabekk datert 13.09.1984.

Id: 1979007 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1979007>)

Navn: NEDRE STABEKK

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 13.09.1984

Bestemmelser- <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8876/1979007.pdf>

Bebyggelsesplaner

Id: 1987024 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?>

funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1987024)

Navn: TERRASSEVEIEN 6-20

Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 08.10.1987

Kommuneplan for området:

Id 202101 (<https://www.arealplaner.no/3201/gi?>

funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Bestemmelser- <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf>

Delarealer Delareal 2 183 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Utleieforhold må ha en varighet på minimum 6 måneder.

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, 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, 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 dekningsalg 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. 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 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 25.000,- oppgjørshonorar kr 7.500,- og visninger kr 2.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter foto, markedsføring, opplysninger fra forretningsfører og kommune m.m. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

21.05.2026



Selveierleilighet
Etasje 4

Vedlegg

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

Vibeke Sauer

Boligen

Jernbaneveien 123

1369 Stabekk

3201-14/1063/0/13

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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?

♦ **Ja**

Punktert vindu på hovedsoverom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Renovert før jeg flyttet inn i 2018

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Henv. megler

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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen 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?

♦ **Nei**

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.

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Jernbaneveien 123 , 1369 STABEKK
-  BÆRUM kommune
-  # gnr. 14, bnr. 1063, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 22672-1033

Referansenummer: CC9847

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.

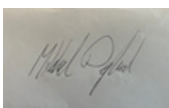
Bærum Takst og Eiendom AS

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 byggeplaner

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

Byggemåte

Boligbygg over 4 etasjer samt underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger forblendet med teglstein. Tak av betongkonstruksjoner teknet med papp/membran og takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med kikkhull. Brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer, takvindu og skyvebalkongdører til terrasser med to-lags glass og karm/rammer av treverk fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Leilighet beliggende i byggets 4.etasje. Adkomst via felles trappegang i underetasje med callinganlegg. Bygningen har heis.

Oppvarming

Det er peisnnsats i stuen. Ellers elektrisk oppvarming av boligen.

Romhøyder

Etasje 4: 0,92m - 2,41m.

Parkering

I følge eier følger det en biloppstillingsplass under carport med elbillader montert på vegg. Bod er plassert samme sted som biloppstillingsplassen. Sameiet har gjesteparkering forbeholdt besøkende.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass merket prod.år 1988.

Takvinduer med 2-lags glass fra byggeåret.

3 stk skyvebalkongdører med rammer og karmer av treverk, med 2-lags glass fra byggeår.

Entrédør av tre med dørpumpe, merket med brannklassifisering B30 og lydreduksjon 35 dB.

Terrasse med adkomst fra soverom. Gulv med terrassebord og rekkverk av tre med blomsterkasse i betong.

Terrasse med adkomst fra innglasset balkong. Gulv med terrassebord og rekkverk av tre med blomsterkasse i betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater parkett. Veggflater med malte slette flater.

Himlingsflater med malte flater.

Garderobeskap på soverommene.

Etasjeskille av betong fra byggeår.

Peisovn plassert i stuen.

Malte ett-speils dører fra ukjent år.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad / vaskerom fra 2018.

Dokumentasjon er fremlagt i egen mappe på befaringdagen.

Faktura for membran er fremlagt.

Flislagte og malte vegger og malt himling.

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Sluk av plast med synlig klemring og banemembran klemt i sluk.

Hjelpesluk i dusj. Faktura for membran er fremlagt.

Vegghengt toalett med innebygget systerne, ingen synlig spalte

under toalettskål.

Nisje med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og fordelerskap til vannrør. Vannfordelerskap med avrenning til sluk.

Dusjhjørne med glassdører og dusjgarnityr på vegg.

Baderomsinnredning med heldekkende servant over innredning.

Speil med belysning.

Avtrekk via felles kanaler som fungerer etter hensikten.

Tilluftsspalte ved dør.

Bad fra 2018.

Dokumentasjon er fremlagt i egen mappe på befaringdagen.

Faktura for membran er fremlagt.

Flislagte vegger og malt himling.

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Sluk av plast med synlig klemring og banemembran klemt i sluk.

Hjelpesluk i dusj. Faktura for membran er fremlagt. Sluk under badekar er tilgjengelig via inspeksjonsluke.

Vegghengt toalett med innebygget systerne, ingen synlig spalte under toalettskål.

Innmurt badekar med inspeksjonsluke ved sluk.

Dusjhjørne med glassdører og dusjgarnityr på vegg.

Baderomsinnredning med heldekkende servanter over innredning.

Speil med belysning.

Avtrekk via felles kanaler som fungerer etter hensikten.

Tilluftsspalte ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med ett-speils fronter og laminert benkeplate.

Belysning under overskap. Kjøøl / frys, komfyr, mikrobølgeovn, kokeplate og oppvaskmaskin integrert i innredningen. Ventilator

med utkast til friluft/felles anlegg over kokeplate på kjøkkenøy.

Kjøkkenvask av stål med ett-greps blandebatteri og vanntilførsel via rør i rør. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Vann- og avløpsrør av plast. Det er montert automatisk lekkasjevarsler under oppvaskum og komfyrvakt over kokeplate.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekraner / stengeventiler plassert i fordelerskap på badrom.

Hovedstoppekran er plassert i inspeksjonsluke på soverom.

Fordelerskap med siklemikk og overløp for avrenning til sluk på bad / vaskerom. Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med

plastrør fra tidspunkt ved ombygging av leiligheten i 2018.

Avløpsrør i plast fra 2018 / byggeår. .

Naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduene eller åpningsbare vinduer.

Mekanisk avtrekk fra våtrommene og kjøkken.

Varmtvann via ca 198 liters bereder plassert i nisje på bad /

vaskerom.

Sikringssskap med automatsikringer og kursoversikt plassert i felles

trappegang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

2183,00 kvm eiet. Tomten er et fellesareal som tilhører

boligselskapet, og kan som utgangspunkt benyttes av alle beboere.

Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

RØMNINGSVEI

- Det er montert gittere for vinduene til 2 stk soverom, bad og kjøkken. Med denne løsningen vil vinduene ikke tilfredsstille krav til rømningsvei. Det anbefales å demontere disse slik at vinduene fungerer som rømningsvei.

BRANNTÉKNISK

- Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr er installert. Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

REKKVERK

- Rekkverkshøyden på balkong er målt til 0,95 meter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde på balkong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

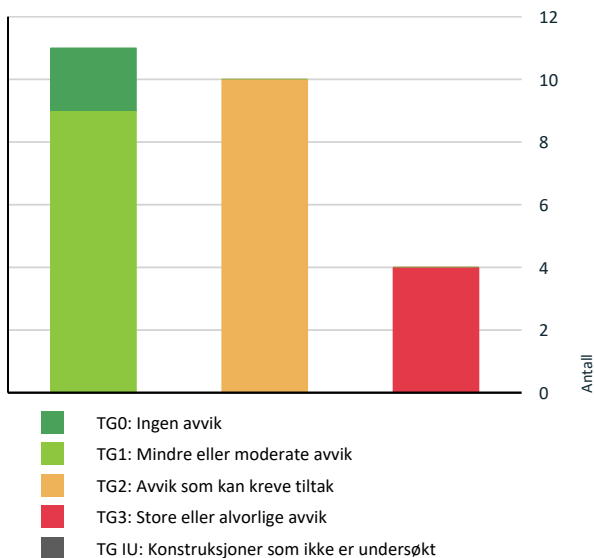
Originale tegninger foreligger, men de samsvarer ikke med dagens bruk. Det er etablert et større bad der det tidligere var bod. Et slikt tiltak kan være søknadspliktig selv om det ikke er omsøkt. Dersom rommet allerede var godkjent som våtrom og ligger innenfor samme bruksenhet, kan det likevel være unntak — dette må dokumenteres. Vinterhage/innglasset balkong er ikke inntegnet på fasade- eller plantegninger. Også dette kan være søknadspliktig dersom det innebærer endret fasade, varig opphold eller bruksendring, selv om det ikke er omsøkt.

Anbefaling: Kontakt kommunen for avklaring av byggeteknisk og juridisk status. Avklar eventuelle pålegg, hvilke tiltak som kreves for godkjenning, og kostnadsramme for å få rom godkjent som rom for varig opphold.

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 eller ombygget i 2018, tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold.

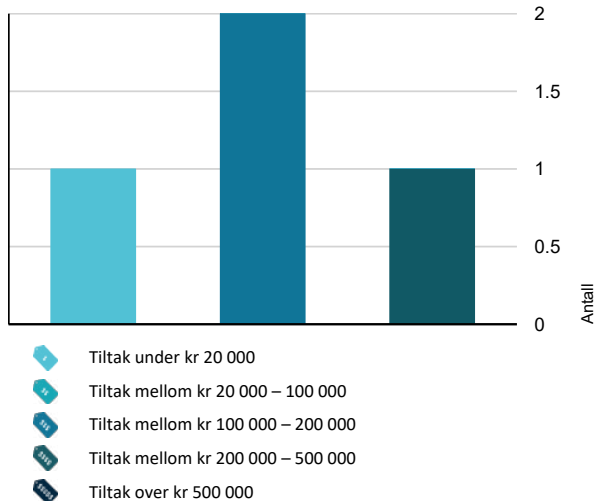
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig). Dette er valgt som normativt grunnlag som følge av overgangsregelverket som gjelder for rapporter utarbeidet før full ikrafttredelse av NS 3600:2025. Befaring: 11.05.2026. Rapportdato: 12.05.2026.

Bygningen er oppført i 1988 og pusset opp i 2018, 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	
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje 4 > Bad /vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 4 > Bad /vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje 4 > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 4 > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 4 > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 4 > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen holder normal standard, se nærmere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold
Deler av bygget er jevnlig vedlikeholdt. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning.

Tilbygg / modernisering

2018 Modernisering Leiligheten ble pusset opp i 2018.

UTVENDIG

! TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass merket prod.år 1988.

Takvinduer med 2-lags glass fra byggeåret.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen.

Forventet levetid for vinduer er 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Takvinduer har råteskader og synlig punktering av glass. Fuktmåling viser ingen unormale verdier i målt trevirke, men vinduene har skader som tilsier utskifting. Vinduer i innglasstet balkong med råteskader i trevirke. Øvrige vinduer har slitasje og tegn på manglende vedlikehold.

Risiko: Skadde og punkterte takvinduer har redusert tetthet, isolasjonsevne og levetid, og kan ved videre slitasje gi vanninntrengning. Slitte vinduer med mangelfullt vedlikehold har økt risiko for forvitring og skader i karm/omramming.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Redusert komfort, varmetap og estetikk, samt økt sannsynlighet for behov for utskifting av takvinduer og etter hvert andre vinduer, med tilhørende kostnader.

Anbefalt tiltak: Takvinduene og vindu ved balkongdør innglasstet balkong bør påregnes skiftet ut. Øvrige vinduer bør vedlikeholdes (skraping, maling og kontroll av beslag/tetting), og utskifting kan bli aktuelt på sikt avhengig av videre slitasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Slitasje utvendig vinduer.



Råteskade takvinduer.



Fuktmåling takvindu.

! TG 3 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

3 stk skyvebalkongdører med rammer og karmen av trevirke, med 2-lags glass fra byggeår.
Entrédør av tre med dørpumpe, merket med brannklassifisering B30 og lydreduksjon 35 dB.

Dører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen.

Forventet levetid for dører med glass er 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det registreres synlige råteskader i balkongdøren til terrasse fra innglasset balkong. De øvrige skyvebalkongdørene går, men bør justeres noe og eventuelt smøres opp.

Risiko: Råteskadet balkongdør har redusert styrke og tetthet, og skaden kan utvikle seg videre med vanninntrengning til karm og tilstøtende konstruksjoner. Manglende justering/smøring av skyvedører kan gi økt slitasje og dårligere tetting over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert funksjon, tetthet og sikkerhet i balkongdøren med råde, og mulig behov for utskifting. Skyvedørene kan få dårligere glidefunksjon og tetthet, og kreve vedlikehold eller utskifting på sikt.

Anbefalt tiltak: Balkongdøren med råteskade bør vurderes skiftet ut av fagperson. Øvrige skyvebalkongdører bør justeres og smøres som del av normalt vedlikehold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskade balkongdør



Råteskade balkongdør

Terrasse med adkomst fra soverom. Gulv med terrassebord og rekkverk av tre med blomsterkasse i betong.

Terrasse med adkomst fra innglasset balkong. Gulv med terrassebord og rekkverk av tre med blomsterkasse i betong.

Rekkverkene tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde på rekkverk, da disse er målt til 0,95m høyde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Fallforhold under terrassebord er ikke kontrollert da dette ville kreve destruktive inngrep. Membranen til terrassene har kort gjenværende levetid. Ved glass/vinduer til innglasset balkong registreres utettheter og skader på rammer.

Risiko: Eldre membran har økt risiko for svekket tetthet og lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Utettheter og skader ved glass/vinduer kan gi vanninntrengning, forråtnelse og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og mulig utskifting av membran på sikt, samt behov for reparasjon eller utskifting av skadede rammer/glassfelt dersom skadene utvikler seg.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på forholdene. Membranen bør planlegges skiftet som del av fremtidig vedlikehold. Skader og utettheter ved glass/vinduer til innglasset balkong bør vurderes nærmere av fagperson for å avklare omfang og behov for reparasjon eller utskifting.



Fuktmåling vindu innglasset balkong



Skade vindu innglasset balkong

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvflater parkett. Veggflater med malte slette flater.
Himlingsflater med malte flater.
Garderobeskap på soverommene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det registreres heksesot/støvkondens på vegg- og himlingsflater. Øvrige overflater har synlig bruksslitasje, med noe mer slitasje på parkett i entré. Det forekommer knirk i gulv ved takvinduer, men det registreres ingen synlige tegn på fukt i materialet på befaringdagen. Risiko: Heksesot/støvkondens gir misfarging og kan oppleves som dårlig inneklima, og kan være krevende å fjerne uten riktige metoder. Slitasje på parkett kan forverres ved videre bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert estetisk inntrykk og behov for rengjøring og eventuelt maling/oppussing av vegger og himling, samt mulig behov for sliping eller utskifting av parkett i entré på sikt. Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på forholdene. Det bør påregnes rengjøring og eventuell overflatebehandling (maling/oppussing) av berørte flater, samt vedlikehold eller utskifting av parkett i entré som del av fremtidig oppussing.



Heksesot / støvkondens.



Heksesot / støvkondens.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av betong fra byggeår.

Etasjeskiller/Skjevheiter: følgende rom er mål opp: stue, kjøkken / stue, hall og soverom 3. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheiter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye.

Det ble målt totalt 35mm avvik i stuen, samt 15mm lokalt i hall på en avstand over 1,7 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Risiko: Store skjevheiter i gulvet kan gi økt belastning på konstruksjonen, videre utvikling av skjevhet og påvirke dør-/vindusfunksjon og innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Tydelig funksjons- og komfortavvik (skjeve gulv/vegger, mulig fastkiling av dører/vinduer) og mulig behov for konstruktive tiltak/utretting, med betydelige kostnader.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør innhente faglig vurdering (byggingeniør/bygningssakkyndig eller tømrer med konstruksjonskompetanse) for å kartlegge årsak og omfang, og få beskrevet nødvendige tiltak for utbedring av etasjeskillet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn plassert i stuen.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Årsak: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Risiko: Manglende beskyttelse av gulvet øker risikoen for at glør eller varm aske kan skade eller antenne underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens: Økt fare for brann- og sviskader på gulv, og avvik fra krav til sikkerhet rundt ildsted.

Anbefalt tiltak: Det bør monteres godkjent ildfast plate i henhold til gjeldende krav foran og under ildstedet før videre bruk.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte ett-speils dører fra ukjent år.
Det ble ikke avdekket skader eller slitasje av betydning.

VÅTROM

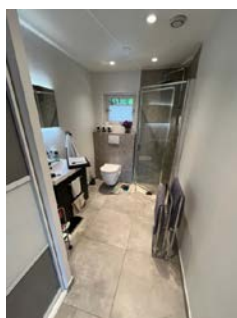
ETASJE 4 > BAD /VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad / vaskerom fra 2018.
Dokumentasjon er fremlagt i egen mappe på befaringsdagen. Faktura for membran er fremlagt.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l



ETASJE 4 > BAD /VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte og malte vegger og malt himling.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l

ETASJE 4 > BAD /VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Det er målt en høydeforskjell på 26mm fra topp flis ved hovedsluk til topp flis med dørtersken. Nedsenk i dusjsone. Fall er vurdert som tilfredsstillende.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det registreres hulrom under noen gulvfliser, sprukket silikon i dusjsonen og manglende fug i deler av våtsonen.

Risiko: Mangelfull vedheft og skadet/manglende fug/silikon gir økt risiko for vanninntrengning til underlaget, sprekkdannelse og at fliser løsner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert funksjon og tetthet i gulvet, med mulig behov for lokal reparasjon/utskifting av fliser og utbedring av underlag dersom skader utvikler seg.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på forholdene. Fagperson (flislegger/våtromsrennør) bør vurdere behov for lokal utskifting av fliser, utbedring av underlag og omlegging/forbedring av fug og silikon i dusjområdet.



Siliko



Fuge

ETASJE 4 > BAD /VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sluk av plast med synlig klemring og banemembran klemt i sluk.
Hjelpe-sluk i dusj. Faktura for membran er fremlagt.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt, tett sluk og forlenge slukets levetid.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Årstill: 2018

Kilde: Faktura e.l



Hjelpe-sluk dusj.



Hovedsluk.

ETASJE 4 > BAD /VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygget sisterner, ingen synlig spalte under toalettskål.

Nisje med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider og fordelerskap til vannrør. Vannfordelerskap med avrenning til sluk.

Dusjhjørne med glassdører og dusjgarnityr på vegg.

Baderomsinnredning med heldekkende servant over innredning. Speil med belysning.

Årstill: 2018

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det mangler løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner.

Risiko: Lekkasjer kan bli stående skjult bak kledning/innredning før de oppdages, med økt risiko for fukt- og råteskader i vegg og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Mulig behov for reparasjon/utskifting av konstruksjon og overflater ved lekkasje, med tilhørende kostnader og brukspåvirkning. Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på forholdet. Løsning for lekkasjesynliggjøring/avrenning fra innebygget sisterner (for eksempel inspeksjonsåpning eller spalte) bør vurderes av VVS-fagperson ved oppgradering/arbeid på badet.



ETASJE 4 > BAD /VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via felles kanaler som fungerer etter hensikten. Tilluftsspalte ved dør.

ETASJE 4 > BAD /VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

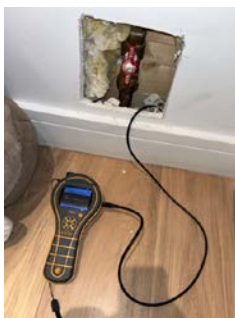
Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk i inspeksjonsluke (fra soverom) uten å få unormale verdier. Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen grunnet alder på våtrommet.



Fuktsøk på baderom i dusj.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i tilstøtende vegg mot våtsonen.

ETASJE 4 > BAD 2

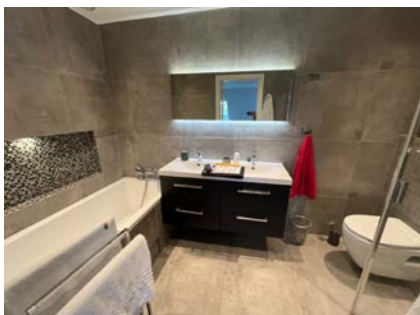
Generell

Beskrivelse

Bad fra 2018.

Dokumentasjon er fremlagt i egen mappe på befaringsdagen. Faktura for membran er fremlagt.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l



ETASJE 4 > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det registreres hulrom (bom) under veggfliser ved dusj og WC.
Risiko: Redusert vedheft kan gi økt risiko for at fliser løsner og for sprekker som kan slippe vann inn til underliggende sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert funksjon og estetikk, samt mulig behov for lokal reparasjon/utskifting av fliser og eventuelt utbedring av underlaget dersom skader utvikler seg.

Anbefalt tiltak: Ved videre løsning eller synlige skader bør fagperson (flislegger/våtromsentreprenør) vurdere behov for lokal utskifting av fliser og utbedring av underlaget.

ETASJE 4 > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme i følge eier.

Det er målt en høydeforskjell på 15mm fra topp flis ved hovedsluk til topp flis med dørtersken. Nedsenk i dusjsone. Fall er vurdert som tilfredsstillende.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det registreres hulrom under noen gulvfliser og sprukket silikon i dusjsonen.

Risiko: Mangelfull vedheft og skadet/manglende fug/silikon gir økt risiko for vanninntrengning til underlaget, sprekkdannelse og at fliser løsner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert funksjon og tetthet i gulvet, med mulig behov for lokal reparasjon/utskifting av fliser og utbedring av underlag dersom skader utvikler seg.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på forholdene. Fagperson (flislegger/våtromsentreprenør) bør vurdere behov for lokal utskifting av fliser, utbedring av underlag og omlegging/forbedring av silikon i dusjområdet.

ETASJE 4 > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast med synlig klemring og banemembran klemt i sluk.

Hjelpesluk i dusj. Faktura for membran er fremlagt. Sluk under badekar er tilgjengelig via inspeksjonsluke.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt, tett sluk og forlenge slukets levetid.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l



Hovedsluk under badekar.

Tilstandsrapport



Hjelpesluk i dusj.

ETASJE 4 > BAD 2

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygget sisterne, ingen synlig spalte under toalettskål.
Innmurt badekar med inspeksjonsluke ved sluk.
Dusjhjørne med glassdører og dusjgarnityr på vegg.
Baderomsinnredning med heldekkende servanter over innredning. Speil med belysning.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det mangler løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne.

Risiko: Lekkasjer kan bli stående skjult bak kledning/innredning før de oppdages, med økt risiko for fukt- og råteskader i vegg og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Mulig behov for reparasjon/utskifting av konstruksjon og overflater ved lekkasje, med tilhørende kostnader og brukspåvirkning.
Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på forholdet. Løsning for lekkasjesynliggjøring/avrenning fra innebygget sisterne (for eksempel inspeksjonsåpning eller spalte) bør vurderes av VVS-fagperson ved oppgradering/arbeid på badet.

ETASJE 4 > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via felles kanaler som fungerer etter hensikten.
Tilluftsspalte ved dør.

ETASJE 4 > BAD 2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført fuktsøk i boret hull (fra soverom) uten å få unormale verdier. Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen grunnet alder på våtrommet.



Fuktmåling i boret hull mot dusj.



Overflatesøk dusj.

KJØKKEN

ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med ett-speils fronter og laminert benkeplate. Belysning under overskap. Kjøl / frys, komfyr, mikrobølgeovn, kokeplate og oppvaskmaskin integrert i innredningen. Ventilator med utkast til friluft/felles anlegg over kokeplate på kjøkkenøy.
Kjøkkenvask av stål med ett-greps blandebeholder og vanntilførsel via rør i rør. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran. Vann- og avløpsrør av plast. Det er montert automatisk lekkasjevarsler under oppvaskkum og komfyrvakt over kokeplate.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Komfyrvakt er montert.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det registreres manglende avtrekk fra kjøkkenventilatoren ved funksjonstest på befaringsdagen.

Risiko: Uteblitt avtrekk gir redusert fjerning av matos, fett og fukt, og kan over tid gi dårligere inneløst klima og økt smuss på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Redusert komfort og luftkvalitet på kjøkken, samt mulig behov for rengjøring/utbedring eller utskifting av ventilator og tilhørende kanaler.

Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på forholdet. Fagperson (ventilasjons-/elektrofaglig) bør kontrollere ventilator og kanaltilkobling, og utbedre eller skifte ut anlegget ved behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekraner / stengeventiler plassert i fordelerskap på badetrom. Hovedstoppekran er plassert i inspeksjonsluke på soverom. Fordelerskap med siklemikk og overløp for avrenning til sluk på bad / vaskerom. Vannforsyningsrør er i hovedsak lagt opp med plastrør fra tidspunkt ved ombygging av leiligheten i 2018.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør.

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

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Fordelerskapet for vannrør mangler merking av de enkelte rørkursene.

Risiko: Uten merking er det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller arbeid på anlegget, noe som kan forsinke skadebegrensning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Ved hendelser kan skadeomfang og kostnader øke fordi feilsøking og stenging tar lengre tid.
Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på forholdet. VVS fagperson bør merke rørkursene i fordelerskapet i henhold til anbefalt praksis.



Fordelerskap vannrør

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra 2018 og fra byggeår.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduene eller åpningsbare vinduer.

Mekanisk avtrekk fra våtrommene og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann via ca 198 liters bereder plassert i nisje på bad / vaskerom.

Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Mer enn halvparten av forventet levetid for varmtvannsberederen har passert, og berederen mangler tilfredsstillende/forskriftsmessig el tilkobling.
Risiko: Eldre beredere har økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Mangelfull el tilkobling kan gi økt risiko for varmgang og elektriske feil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Kjøper må påregne økt vedlikeholdsbehov og at utskifting kan bli nødvendig på sikt, med tilhørende kostnader, samt risiko for vannskade eller el-relaterte feil dersom tilkoblingen ikke utbedres.
Anbefalt tiltak: Kjøper bør være oppmerksom på alder og el tilkobling. Registrert elektroinstallatør bør vurdere og etablere forskriftsmessig tilkobling, og berederen bør vurderes for utskifting som del av framtidig vedlikehold, særlig ved tegn til driftsproblemer eller lekkasje.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringskap med automatsikringer og kursoversikt plassert i felles trappegang.

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.
2017 Beskrivelse fra samsvarserklæring fra 2017: "nytt el anlegg i leiligheten uten om vinterhage der er eksisterende anlegg brukt."
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
Beskrivelse fra samsvarserklæring fra 2017: "nytt el anlegg i leiligheten uten om vinterhage der er eksisterende anlegg brukt."
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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp 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?
Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid å utføre en utvidet el-kontroll ved overtakelse av en brukt bolig.



Tilstandsrapport



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

RØMNINGSVEI

- Det er montert gittere for vinduene til 2 stk soverom, bad og kjøkken. Med denne løsningen vil vinduene ikke tilfredsstillende krav til rømningsvei. Det anbefales å demontere disse slik at vinduene fungerer som rømningsvei.

BRANNEKNISK

- Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr er installert. Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

REKKVERK

- Rekkverkshøyden på balkong er målt til 0,95 meter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde på balkong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

RØMNINGSVEI

- Det er montert gittere for vinduene til 2 stk soverom, bad og kjøkken. Med denne løsningen vil vinduene ikke tilfredsstillende krav til rømningsvei. Det anbefales å demontere disse slik at vinduene fungerer som rømningsvei.

BRANNEKNISK

- Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr er installert. Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

REKKVERK

- Rekkverkshøyden på balkong er målt til 0,95 meter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde på balkong.

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

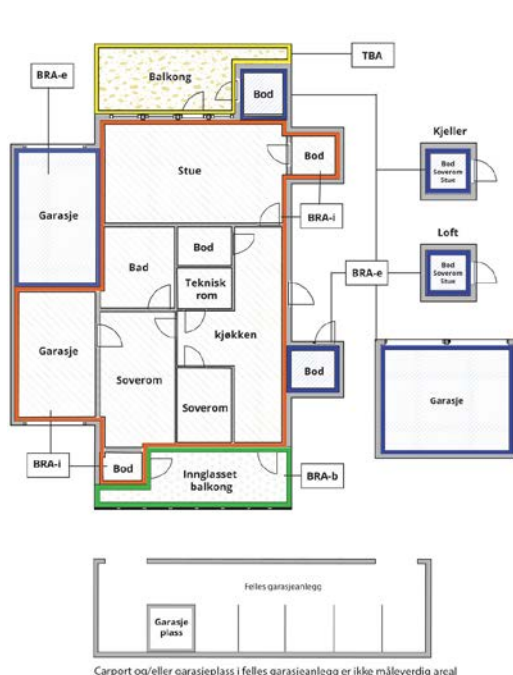
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 4	132		14	146	19	1	147
Underetasje (bod)		3		3			3
SUM	132	3	14		19	1	150
SUM BRA	149						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 4	Hall, soverom, soverom 2, bad /vaskerom, soverom 3, bad 2, stue/kjøkken		
Underetasje (bod)		Bod	

Kommentar

Innvendig areal er oppmålt på stedet og er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Deler av stuen og soverom har en himlingshøyde som er lavere enn 1,9m på en lengde over 0,6m.

Bod ved biloppstillingsplass under tak er tatt med i beregningen som BRA-e for underetasjen.

BRA-b er lagt til for innglasset balkong med adkomst fra stuen.

TBA er lagt til for arealet på balkongene tilhørende leiligheten, én med utgang fra innglasset balkong (ca. 11kvm) og én fra soverom (ca.8kvm).

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: Originale tegninger foreligger, men de samsvarer ikke med dagens bruk. Det er etablert et større bad der det tidligere var bod. Et slikt tiltak kan være søknadspliktig selv om det ikke er omsøkt. Dersom rommet allerede var godkjent som våtrom og ligger innenfor samme bruksenhet, kan det likevel være unntak — dette må dokumenteres. Vinterhage/innglasset balkong er ikke inntegnet på fasade- eller plantegninger. Også dette kan være søknadspliktig dersom det innebærer endret fasade, varig opphold eller bruksendring, selv om det ikke er omsøkt.
Anbefaling: Kontakt kommunen for avklaring av byggeteknisk og juridisk status. Avklar eventuelle pålegg, hvilke tiltak som kreves for godkjenning, og kostnadsramme for å få rom godkjent som rom for varig opphold.

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 eller ombygget i 2018, tilfredsstiller 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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Vinduer mot byggets bakside har fastmonterte gitter som begrenser muligheten for rømningsvei fra soverom. Dette medfører redusert rømningsikkerhet. Det anbefales at gitter fjernes eller endres slik at vinduene gir tilfredsstillende rømningsvei i henhold til gjeldende krav.

Vurderingen er basert på visuell befaring og tilgjengelig dokumentasjon; endelig vurdering av lovlighet og eventuelle pålegg avgjøres av kommunen og brannvesenet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Mikkel Degland Vibeke Sauer	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	14	1063		13	2183 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jernbaneveien 123

Hjemmelshaver

Sauer Morten, Sauer Vibeke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger hyggelig til og har en ettertraktet beliggenhet på Stabekk. I enden av Jernbaneveien er det en jernbaneovergang, som gjør at turen ned til sjøen, Strand restaurant og dertil flotte turområder blir lett tilgjengelig. Området ligger sentralt med tanke på butikker og har et meget godt kollektivtilbud med både buss og tog.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt: 2183 kvm.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	11.05.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	11.05.2026	Skisse laget av takstmann.	Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	18.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	21.05.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

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.

Nabolagsprofil

Jernbaneveien 123 - Nabolaget Stabekk - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Terrasseveien Linje 130, 130N	4 min 0.3 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	9 min 0.7 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	4 min 2.1 km
Furulund Linje 13	9 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11 km

Skoler

Lysaker skole (1-7 kl.) 218 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl.) 144 elever, 11 klasser	20 min 1.7 km
Høvik skole (1-7 kl.) 455 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	23 min 1.9 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 591 elever, 42 klasser	7 min 3 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
Oslo International School 90 elever	6 min 2.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

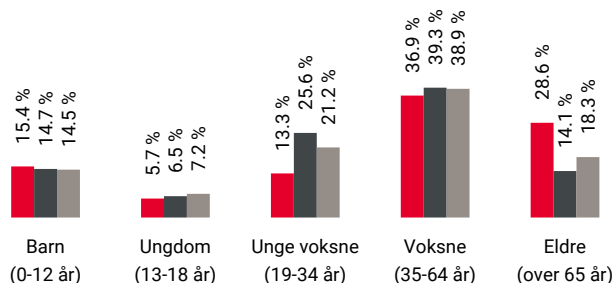
Veldig bra 86/100



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

Stabekk barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 0.7 km
Skogveien barnehage (1-6 år) 54 barn	10 min 0.9 km
Strand barnehage (1-5 år) 50 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Stabekk Stasjon	8 min
Kiwi Stabekk	9 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 naboen 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



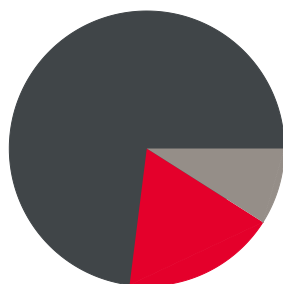
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

Tennishall i Stabekk Tennis	14 min 1.2 km
Frem idrettsanlegg Ballspill, fotball	14 min 1.2 km
EVO Stabekk	7 min
Fit4 Høvik	20 min

Boligmasse



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

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

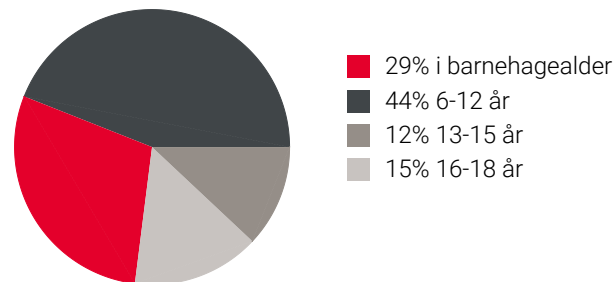
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Bekkestua Senter	23 min
Stabekk Apotek	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

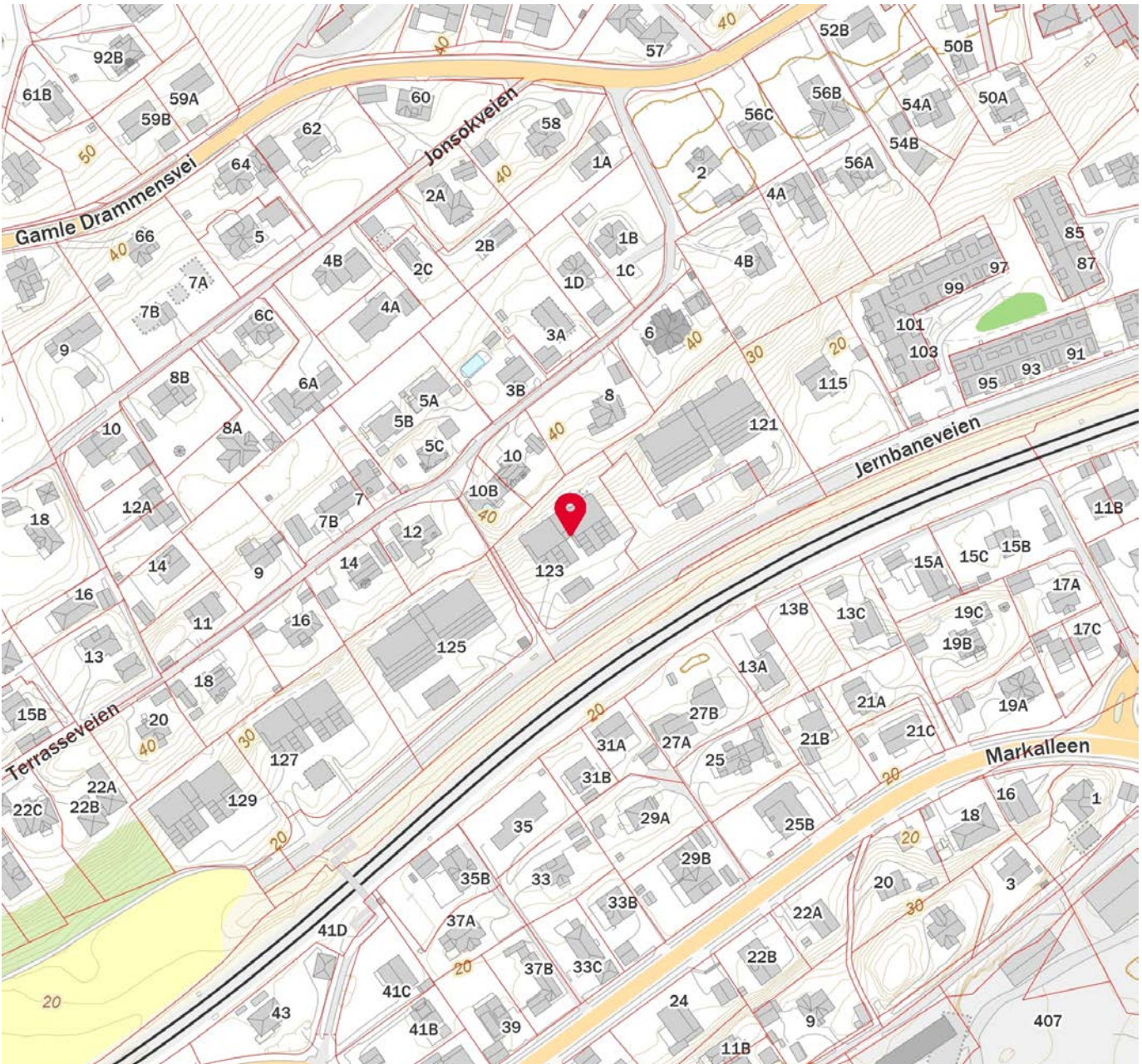



0% 48%

- Stabekk
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. Les mer på 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.



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



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 123
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