NORDVIK

Ringsveien 8

2 soverom | 94 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Ringsveien 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Vedlegg
54	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.09.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne & idyllisk 1/2 av sveitservilla - Solrik hage og veranda
- Kort gange til barnehager, skoler & Bekkestua sentrum

Prisantydning	**8 900 000,-**
Omkostninger	**223 590,-**
Totalpris	**9 123 590,-**
BRA-i	**94 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Eiet**

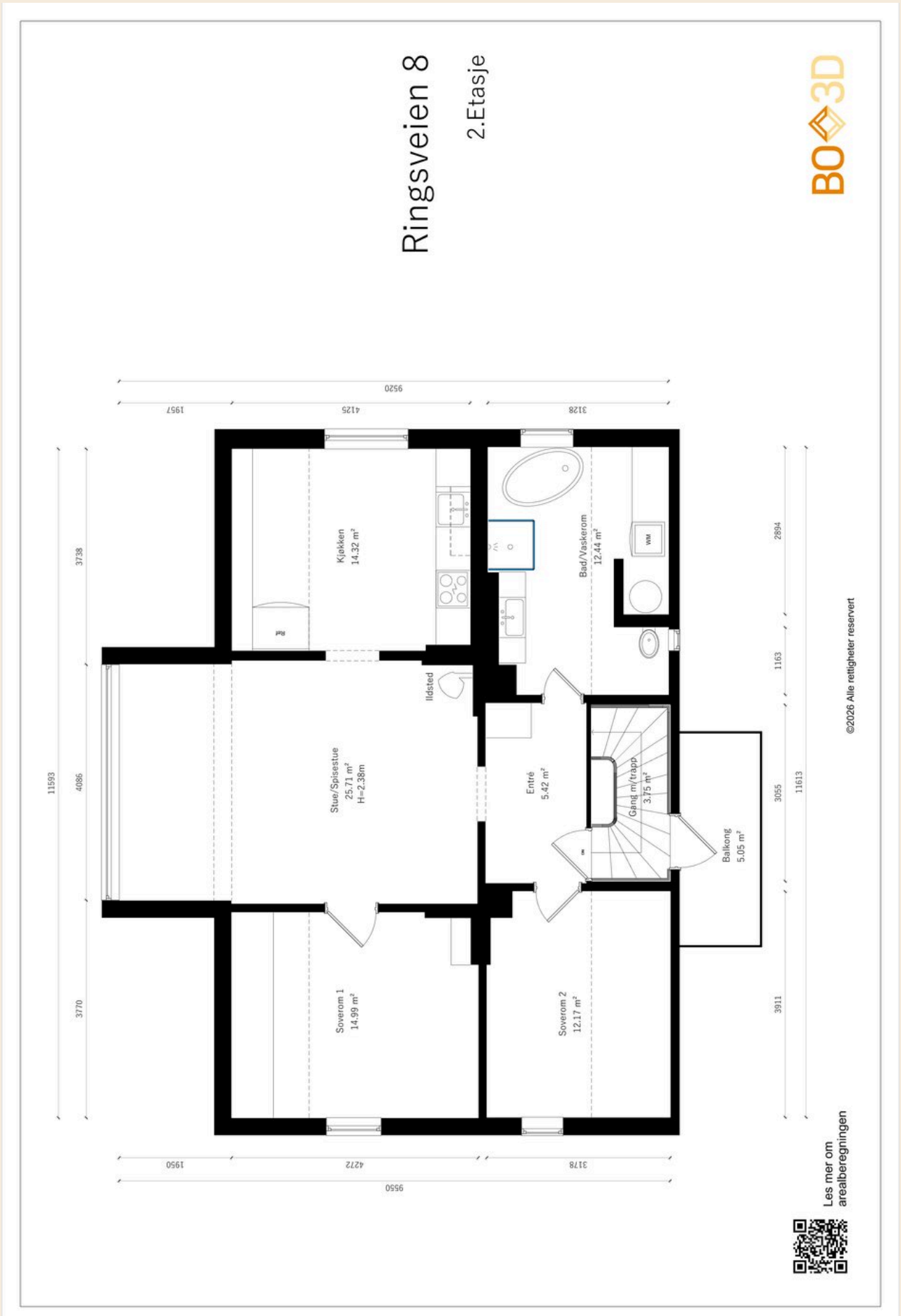
Kort fortalt

Velkommen til Ringsveien 8 - En moderne horisontaldelt halvpart av tomannsbolig, i vakker sveitservilla fra 1898 med et historisk særpreg. Eiendommen ligger skjermet til i et attraktivt og veletablert villaområde på Øvre Stabekk. Her bor man med treningssenter, dagligvarebutikk, barnehage, Skallumskogen med andedam, gode kollektivforbindelser og et rikt tilbud av fritidsaktiviteter rett i nærheten. Kort og fin vei til både barne- og ungdomsskoler.

Høydepunkter:
Populært & rolig villaområde
Felles hage + privat veranda m/sen kveldssol
Vesentlig oppgradert i 2004–2006
JKE kjøkken m/stort spiseområde
Luftig stue/spisestue m/Jøtul-peis
Hvitevarer fra Siemens & Bosch
To gode soverom
Bad m/badekar+dusj
Barnehage + Kiwi + buss (200m)
Skoler + Bekkestua sentrum (1 km)

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 94 kvm
Total BRA: 94 kvm












KRISTIN HALVORSEN
LONDON
ROMA
Idrettsskader
MIKKE MUS = MORD
SPACELAND
MARCHAND ROMERIKET


COFFEE
italiensk!











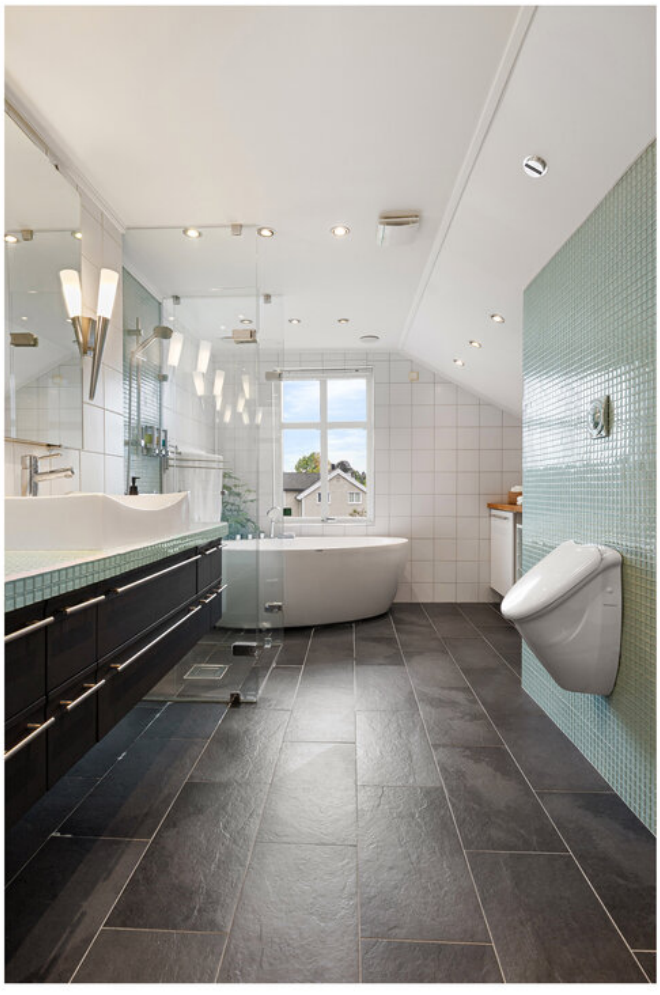




















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0279/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ringsveien 8, 1368 STABEKK
Gnr 17, bnr 8, snr 2 i Bærum kommune

Selgere
Monica Bjørnskau Grimsrud
Marius Finsrud Nilsen

Kjøpesum og omkostninger
8 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
222 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
223 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
243 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 123 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 143 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 94 kvm
Totalt BRA: 94 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
2. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Trapperom, entré/ garderobe, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, kjøkken, stue
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Loft med lagringsmuligheter, men med lav takhøyde som ikke gir målbart areal. Gulvarealet på loftet er ikke kontrollert grunnet full lagring. I kjeller disponerer seksjonen en bod på ca. 14 m². Boden er oppmålt med takhøyde mellom 184–188 cm. Takhøyden er sporadisk kontrollert tre steder. Boden er derfor ikke vurdert som målbart areal, men er medtatt som ALH. Leiligheten disponerer en balkong med lav takhøyde. Balkongen er oppført som TBA. Inngangspartiet i 1. etasje deles med den andre seksjonen og regnes som fellesareal. Arealet er derfor ikke målbart som en del av seksjonen. Denne seksjonen disponerer høyre side når man kommer inn. Det er et mindre areal i 2. etasje som grunnet lav takhøyde ikke er vurdert som målbart areal. Arealet under skråtaket ved badet er målt til ca. 1,6 m² og avrundet til 2 m².

Innhold
Dette er en flott mulighet til å sikre seg en moderne halvpart av tomannsbolig med solrik og vestvendt hage og veranda på Øvre Stabekk. Her bor man med treningssenter, dagligvarebutikk, barnehage, idylliske Skallumskogen med andedam, gode kollektivforbindelser og et rikt tilbud av fritidsaktiviteter rett i nærheten. I tillegg er det kort og fin vei til både barne- og ungdomsskoler - Perfekt for små barnefamilier eller for dem som ønsker en mer tilbaketrukket bosituasjon uten å bo langt unna byen.

Kun en kort spasertur unna Bekkestua sentrum, i et

sentralt og samtidig rolig villaområde, finner man denne horisontaldelte tomannsboligen i vakker sveitserstil fra 1898, med en godt utnyttet planløsning. Boligen gjennomgikk en vesentlig oppgradering i perioden 2004–2006 og har siden den gang blitt jevnlig vedlikeholdt. Denne innbydende boligen, som er beliggende i 2. etasje, byr på en lys og luftig stue/spisestue med store vindusflater, malt tregulv og stemningsfull peisovn fra Jøtul. Stilrent JKE-kjøkken med rikelig skap, skuffer- og benkeplass, rikelig dagslys, hvitevarer fra Siemens og Bosch samt plass til stort spisebord. To gode soverom med fine furugulv og gode møbleringsmuligheter. Pent flislagt bad med både badekar og dusj, samt gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Innbydende entré med god oppbevaringsplass. I tillegg medfølger eksklusiv bruksrett til egen kjellerbod, i tillegg til to fellesboder i kjeller. Halvparten av utebod under inngangspartiet og halvparten av utebod under vinterhagen. En gjennomført bolig med lune materialer, harmoniske farger og gode rom for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

Bilen kan enkelt parkeres på parkeringsplassen nærmest hagen med nyinstallert el-billader koblet til denne seksjonen.

Den felleseide tomten er pent opparbeidet med gressplen, blomsterbed, trær, busker og øvrig beplantning. Deler av tomten mot veien har naturtomtpreg. Skråningen mot Ringsveien er opparbeidet med blant annet vintergrønne planter og rhododendron, samt fiberduk og bark. Det er etablert flere blomsterbed, plantet solbærbusk, plantekasse, jordbærfelt og nedgravd beholder for strøgrus. De felles uteoppholdsarealene består blant annet av treplatting og hellelagt uteplass. Boligen disponerer en nordvestvendt veranda på ca. 5 m². Her er det godt med rom for lek, grill og hygge!

Seksjonens planløsning lyder som følger:

2. etasje:
- Trapperom, entré/ garderobe, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, kjøkken og stue.

- Seksjonen disponerer en bod i kjeller. I tillegg til fellesboder. Se avtale og seksjoneringskart.

Standard
BOLIGEN ROM FOR ROM:

2. ETASJE:

Entré:
Velkommen inn til en innbydende entré med flislagt gulv. Her er det garderobeskap og godt med plass til kommode, sittebenk ol.

Stue/ spisestue:
En tiltalende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og fremhever rommets luftige uttrykk. Stuen med malt tregulv og innfelte spotter i himling kombinerer moderne eleganse med lun komfort, og byr på god plass til både sosiale sammenkomster og avslappende hverdagsliv. Peisovnen fra Jøtul med granittplate tilfører varme og stemning, mens de harmoniske material- og fargevalgene skaper en arkitektonisk helhet.

Kjøkken:
Stilrent kjøkken fra JKE med god plass til et stort spisebord - ideelt for hverdagsmåltider, middagsselskaper eller når barna gjør lekser. Kjøkkenet er funksjonelt utformet og har rikelig med skuffer, skap- og benkeplass - noe som gir gode arbeidsforhold for matlaging. Innredningen fra 2006 har benkeplate i stein med planlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Armaturet ble byttet i 2015, og keramisk innmat i armaturet ble skiftet i 2023. Vannlåsen under kjøkkenvasken ble skiftet i 2022. Det er fliser mellom benkeplaten og overskapene. Gulvet er flislagt og veggene har slette, malte overflater. Taklamper og spotter under overskapene er montert som lyskilder. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
Stekeovn fra Siemens
Dampovn fra Siemens
Induksjonstopp, 80 cm, fra Siemens
Oppvaskmaskin fra Bosch
Side-by-side kjøl/fryseskap med isbitmaskin fra LG, fra 2020
Avtrekksvifte fra Siemens

Soverom:
Boligen har to delikate soverom av god størrelse med slipt furugulv. Hovedsoverommet har innfelte spotter i himling og romslig garderobeløsning. Her er det god plass til dobbeltseng, kommode og nattbord. Soverom nr. 2 har godt med plass til seng, garderobeskap/ kommode og skrivepult. Soverommene passer også perfekt som gjesterom eller kontor.

Bad/ vaskerom:
Pent bad som ble renovert/ pusset opp i 2004 (ref. tidligere salgsoppgave). På veggene er det 20 × 20 cm keramiske fliser og glassmosaikkfliser. På gulvet er det lagt 30 × 60 cm fliser med varmekabler (Termostaten ble skiftet i 2025). Det er spotter i tak, vegglampe og lysinnslipp fra vindu som lyskilder. Himlingen er også utstyrt med høyttalere og tilhørende ledningsopplegg, som ikke benyttes av dagens eier. Våtrommet har skuffeinnredning med flislagt benkeplate og toppmontert servant, veggmontert toalett, pissoar, badekar (fra 2016) og dusjhjørne med innfellbare dusjvegger. Dusjarmaturet ble skiftet i 2025. Opplegg for vaskemaskin (fra 2023) og varmtvannsbereder er også plassert her.

Parkering
Parkeringsplassen nærmest hagen med nyinstallert el-billader koblet til denne seksjonen.

Modernisering og påkostninger

Moderniseringer og påkostninger gjort av nåværende eier:

2014; malt og tapetsert begge soverom
2014; nytt Elfa-system i garderobeskap på hovedsoverom
2014/2015; piperehabilitering av pipeløp innvendig. Revet gammel peis og erstattet med ny Jøtul peisovn samt granittplate
2016; revet gammelt, innmurt badekar og erstattet av nytt, frittstående badekar fra Vikingbad
2016; malt gangen samt blått hjørne i stue
2017; Takrehabilitering yttertak; grundig rensing av taket og maling med Isonit takmaling
2021; fått laget vannbrett rundt hele huset, utbedret områder med råteskader på yttervegg og reparert ødelagte fuger på grunnmuren
2022; skiftet vannlås kjøkken
2023; skiftet keramisk innmat på kjøkkenarmatur
2023; skiftet dimmer på soverom og lysbryter på bad
2023; fått innlagt fibernett
2025; malt tak og deler av vegger i stuen
2025; skiftet termostat på bad
2025; skiftet dusjarmatur
2025; rehabilitert hele sikringsskapet, samt lagt inn ny, kraftig kurs, trukket kabler og installert helt ny el-billader
2026; Fasaderehabilitering og maling
2026; malt resterende vegger i stuen, tak og vegger på kjøkken, samt tak på badet

Utendørsområde;
- Totalrenovert skråningen ved oppkjørselen samt området foran bilene, fra steinete kratt. Anlagt fiberduk, beplantet og lagt bark i
skråning, anlagt plantekasse og jordbærfelt foran parkeringsplasser.
- anlagt grusoppbevaring til strøing vinterstid i nedgravd tønne foran parkeringsplassene
- ordnet skråningen mot veien mye, rensket, anlagt veksthemmende fiberduk, plantet busker og lagt bark
- anlagt blomsterbed og plantet solbærbusk i hagen
- kjøpt liten kompostboks som er tilhørende denne seksjonen

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2004; Totalrenovert badet, tidligere eiere og Jar-tek AS 2015; Skiftet dusjarmatur, Lommedalen bygg- og rørleggerbedrift. 2016; fjernet innbygd badekar og erstattet det med frittstående badekar fra Vikingbad, Lommedalen bygg- og rørleggerbedrift. 2025; Skiftet dusjarmatur, Lommedalen bygg- og rørleggerbedrift. Skiftet termostat, Boligelektrikeren.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Eventuell kommentar: Vet ikke, men antar det ble gjort ved totalrehabiliteringen i 2004.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2009; opplysninger fra tidligere eier om lekkasje fra veranda og lekkasje i etasjeskiller, ble utbedret via forsikringsselskap. Det har ikke vært noe problem i vår eiertid. 2014; Fjernet gammel peis og innvendig rehabilitering av pipeløp. Mura AS 2015; Satt inn Jøtul peisovn, oppgradert brannmuren og lagt granittplate under peisovnen. Mura AS og Bærum mur og flis 2017; Takrehabilitering, yttertak. Grundig rensing av taket og maling med Isonit takmaling. Vedlikeholdsavdelinga, Høytrykksgutta DA 2021; Utbedret partier med råteskader på vegger mot nordøst og nordvest, samt tilpasset og laget svært solide vannbrett rundt hele huset, Rød Eik. Det hele ble deretter grunnet av malermester Malerstuen AS. Pølsefuger i grunnmuren ble reparert av tradisjonsmurer A.S. Rimmer 2026; Fasaderehabilitering og maling. Malermester Brodahl AS

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Desember 2025; Rehabilitert hele sikringsskapet, samt lagt inn ny, kraftig kurs til elbillader, trukket kabler og installert helt ny el-billader. Boligelektrikeren AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.

Når ble kontrollen utført? Kontrollert av Eltilsynet 15.06.2026. Ingen avvik.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Desember 2025; Trukket kabler fra sikringsskapet, via loftet og nedover langs husets yttervegg. Fått lagt opp ny, kraftig kurs til el-billaderen i sikringsskapet. Montert el-billader. Boligelektrikeren AS. Støpte såle til elbilladeren selv.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Seksjon nr.

1 har bygd ut deler av kjelleren til soverom og bad.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: 2023. Det ble påbegynt arbeider i kjelleren av seksjon nr. 1 uten vårt samtykke. Arbeidet ble stoppet i 2023 og tilbakeført i 2026. Tilbakeføringen av inngrepet i grunnmuren er mangelfullt utført av ufaglært. Dette vil bli rettet.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Enkelte delvis løse gulvfliser, sprekker i noen få gulvfliser.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Det er kun ett pipeløp som benyttes av seksjon nr. 2 og dette er rehabilitert.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Noe skjevheter i gulv, særlig i det minste soverommet. (Det er et gammelt hus fra 1898). Dette har ikke hatt noen innvirkning på bruken av rommet.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja. Beskriv: Det har vært uenigheter om arealfordelingen i kjeller med nåværende eiere av seksjon nr. 1. Dette var uproblematisk tidligere. Seksjon nr. 1 er nylig solgt og vil få nye eiere 1. desember 2026.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

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

TOMANNSBOLIG

UTVENDIG
Saltak tekket med takstein. Det er utført takrehabilitering med rengjøring av taket og maling med Isonit takmaling. Taket er utført som saltak tak med sperrekonstruksjon og undertak av over- og underliggende bord. Det er kaldtloft med adkomst via loftsstige. Loftet har dekke og lav takhøyde. Det er lufting i endeveggene. Ytterveggene for øvrig består av tømmerkonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Leiligheten har slett, malt hoveddør i 2. etasje. Det er en balkongdør til disponibel balkong med 2-lags isolerglass. Boligen disponerer en nordvestvendt veranda. Verandaen er delvis overbygget og utført i tre. Boligen disponerer en bod i felles bodkjeller.

INNVENDIG
Boligen har malt tregulv og slipt furugulv. Det er fliser i entré, på bad og kjøkken, samt granittstein under peisovnen. Veggene er utført med malte, slette overflater, fliser på bad, tapet på vegg i hovedsoverommet samt pusset brannmur og pipe. Takene er utført som slette, malte platetak og malt panel. Det er montert spotter og taklamper som lyskilder. Det er isolert trebjelkelag i første etasje, med parkett på gulvet. Det er mursteinspipe som ble rehabilitert i 2014. Boligen har Jøtul peisovn med granittplate. Det ble utført feiekontroll i september 2026. Alle registrerte avvik er lukket. Det er en malt tretrapp fra felles adkomsthall i 1. etasje til inngangen i 2. etasje. Trappen har rekkverk i tre, lukkede opptrinn og avsats til utvendig balkong. Fra 2. etasje til loftet er det klassisk loftsstige. Boligen har innvendige profilerte dører.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert, og vannskapet har forskriftsmessig avrenning. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Boligen har naturlig ventilasjon. På bad/vaskerom er det montert en varmtvannsbereder på 198 liter. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er ifølge kursfortegnelsen på 40 A. Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav. Elektrisk oppvarming med varmekabler på badet og peisovn i stuen. Varmekildene er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD
Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong, mur og naturstein. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys.
- Utvendig > Andre utvendige forhold.
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank.
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling.
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv.
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk.
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og

innredning

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Alt av hvitevarer (inkl. Vaske-/tørkemaskin, oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap).

Følger ikke med boligen:
- Maze knaggrekke i gangen og på hovedsoverom.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er ingen kjente hindringer for utleie av boenheten.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med varmekabler på badet og peisovn i stuen. Panelovner(Lister) på kjøkken, i stue og begge soverom. Varmekildene er ikke funksjonstestet.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 21000 kWh | Strømkostnad forrige år: 23862 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 30.09.2025

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 519,-pr. 2025

Fakturert beløp i 2025:
Avløp: 5 789,40 kr
Feiing: 392,04 kr
Renovasjon: 5 384,28 kr
Vann: 4 953,60 kr
Sum: 16 519,32 kr

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Andre utgifter
Faste løpende kostnader:
- Felles bygningsforsikring (Fremtind- årspremien ligger på kr. 12 593,-, som deles likt på seksjonen. Denne seksjonens andel ligger dermed på kr. 6296,50,-)
- Innboforsikring
- Kommunale avgifter
- Strøm (NB! Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm, ref. pkt. strømforbruk)
- TV/internett (Fiber fra Viken Fiber/Altibox - kr. 1 438 pr. mnd.)
- Alarm fra Homely (kr. 249,- pr. mnd.)

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 646 776,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 587 103,- pr. 2024
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% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 21666407

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 751 kvm (Eiertomt)

Tomten er ikke oppmålt etter seksjonering, og eies således med en ideell part hver av seksjonene.

Felleseiet tomt som er pent opparbeidet med gressplen, blomsterbed, trær, busker og øvrig beplantning. Deler av tomten mot veien har naturtomtpreg. Skråningen mot Ringsveien er opparbeidet med blant annet vintergrønne planter og rhododendron, samt fiberduk og bark. Det er etablert flere blomsterbed, plantet solbærbusk, plantekasse, jordbærfelt og nedgravd beholder for strøgrus. Uteoppholdsarealene består blant annet av treplatting og hellelagt uteplass. Ifølge eier er opparbeidelsen og vedlikeholdet av de beskrevne utearealene i hovedsak utført av dagens eiere. Her er det godt med rom for lek, grill og hygge!

Boligen disponerer en nordvestvendt veranda på ca. 5 m².

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et sentralt og samtidig rolig villaområde på Øvre Stabekk, med Bekkestua sentrum en kort spasertur unna. Her bor man med treningssenter, dagligvarebutikk, barnehage, idylliske Skallumskogen med andedam, gode kollektivforbindelser og et rikt tilbud av fritidsaktiviteter rett i nærheten. I tillegg er det kort og fin vei til både barne- og ungdomsskoler.

Nærområdet byr på et rikt tilbud for både store og små. Her finner du fotballøkker, sandvolleyballbane, tennishall, Nadderudhallen, Nadderud stadion med friidrettsanlegg, Jar idrettshall og flere treningssentre. For de minste barna byr Skallumskogen (ca. 300 m unna) på flotte turmuligheter med andedam og et rikt dyreliv, hvor man ofte kan oppleve både rådyr og et variert fugleliv. Golfentusiaster kan velge mellom baner på Ballerud, Grini og Haga. Bærumsmarka nås raskt med bil og tilbyr flotte tur- og sykkelstier, skiløyper og badevann. Fossum idrettsanlegg har aktive klubbmiljøer innen langrenn, skiskyting, hopp og fotball, mens Kolsås skisenter gir gode alpintmuligheter. Holtekilen og nærliggende friområder byr på badeplasser og turstier – og strendene på Lysaker, Fornebu, Høvik og Kadettangen ligger kun en kort sykkeltur unna.

Det er kort gangavstand til både Stabekk og Bekkestua, som dekker det meste av daglige behov. På Stabekk finner du kulturhuset Stabekk kino og den populære livsstilsbutikken Bolina, samt dagligvare, apotek, bakeri og flere hyggelige kafeer og restauranter. Bekkestua sentrum byr på et rikt utvalg av butikker (inkl. Bekkestua Senter), restauranter og kafeer, vinmonopol, legesenter, treningssenter, bank og apotek. Ønsker man ytterligere servicefasiliteter, er Thon Senter Sandvika og CC Vest kun en kort kjøretur unna.

Eiendommen sokner til Stabekk barneskole og Ringstabekk ungdomsskole, begge i gangavstand unna boligen. Det er trygg og fin skolevei for barna, og det er mange barn å ta følge med i nabolaget. Det er ellers flere tilbud i nærområdet, med bla. Steinerskolen på Grav, Oslo International School, Norges Toppidrettsgymnas og videregående skoler på Stabekk og Nadderud. Det finnes mange barnehager i nærområdet, som Skogveien barnehage eller Aktivitetsbarnehagen rett ved.

Området har svært gode kollektivmuligheter, med buss, T-bane og tog innen gangavstand. Nærmeste bussholdeplass er "Stabekk Kino" (ca. 200 m unna) med hyppige avganger mellom Lysaker/ Fornebu og Nationaltheatret med reisetid på ca. 12- 15 min. Nærmeste togstasjon er Stabekk stasjon (ca. 700m unna), med bl.a. flytogforbindelse og reisetid til Oslo sentrum på ca. 10 minutter. Nærmeste T-banestasjon er Ringstabekk som ligger ca. 1,1 km fra boligen. Her går T-banelinjen 3 mot Oslo sentrum hvert kvarter. For bilisten er det enkel adkomst til E18, samt kort vei til Lysaker og Skøyen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen fra byggeår. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Tomannsboligen har tatt i bruk dato 01.01.1900 i følge matrikkelen. «Tatt i bruk» brukes av kommunen for bygg som faktisk er ferdige, men som ikke har fått offisiell ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, men som lovlig kan brukes.

Det foreligger ferdigattest for ominnredning av kjeller i eksisterende bolig, datert 16.03.1998.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som i stort grad stemmer med dagens bruk. Unntaket er Kjøkkenet som har blitt flyttet til tidligere del av stuen. Badet har blitt utvidet og innfelt i tidligere kjøkkendel.

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 04.07.2025
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer
Delareal 751 kvm. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3201/17/8/2:
04.03.1898 - Dokumentnr: 900133 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1966 - Dokumentnr: 305848 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.1987 - Dokumentnr: 10944 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Uoppgitt

Sameiebrøk: 96/192
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 002 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1479664 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:17 Bnr:8 Snr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 26933 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:17 Bnr:8 Snr:2

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det er ingen månedlige felleskostnader pr. dags dato, da dette er to separate boenheter som ikke har felles forpliktelser utenom felles bygningsforsikring og ytre vedlikehold av eiendommen. Utgifter til vedlikehold av alt fellesareal og fasade fordeles fortløpende mellom seksjonseierne i henhold til sameierbrøk.

Det er utarbeidet en sameieavtale datert 01.06.1989, hvor seksjonene eier en ideell halvpart hver. Sameiebrøken utgjør 50/100 for hver seksjon. Denne ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik

Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig. NB: For horisontaldelt tomannsbolig kan vi ikke tilby husforsikring, da hele bygningen må forsikres på samme polise. Kjøper må eventuelt tegne leilighetspakken uten husforsikring.

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 106 250,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-
Kostnad foto - Interiør og fasade ca. 7500kr (faktureres selger) kr. 7 500,-
Kostnad tilstandsrapport ca. 12.000kr (avhengig av størrelse. antall våtrom etc.) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 214 975,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. september 2026

Ansvarlig megler
Jan-Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90656346

Megler 2
Charlotte Thaulow Steen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41008454

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

EK TAKST

Tomannsbolig

Ringsveien 8 , 1368 STABEKK

BÆRUM kommune

gnr. 17, bnr. 8, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 17.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1962 **Eiendomsverdi ref nr:** MZ4931

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

thomas@ektakst.no
959 21 793

Norsk takst

BO3D

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Horisontaldelt tomannsbolig i sveitserstil fra ca. 1900, vesentlig oppgradert i perioden 2004–2006. Boligen ligger i 2. etasje og har biloppstillingsplasser, felles hageanlegg og bod i felles kjeller. Det er også tilgang til loft med loftsstige og lav takhøyde, som gir noe lagringsplass.
Boligen fremstår som velholdt, med hovedsakelig nymalte innvendige overflater. Kjøkkenet er fra 2006 og har JKE innredning, flislagt gulv. Badet er fra 2004 og har blant annet badekar og dusjområde.
Boligen fremstår med normal standard sett i forhold til alder og utførte oppgraderinger. Se tilstandsrapporten for detaljer om forhold som bør utbedres.

Tomannsbolig - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med takstein. Det er utført takrehabilitering med rengjøring av taket og maling med Isonit takmaling.
Taket er utført som saltak tak med sperrekonstruksjon og undertak av over- og underliggende bord. Det er kaldtloft med adkomst via loftsstige. Loftet har dekke og lav takhøyde. Det er lufting i endeveggene.
Ytterveggene for øvrig består av tømmerkonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning.
Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass.
Leiligheten har slett, malt hoveddør i 2. etasje.
Det er en balkongdør til disponibel balkong med 2-lags isolerglass.
Boligen disponerer en nordvestvendt veranda. Verandaen er delvis overbygget og utført i tre.
Boligen disponerer en bod i felles bodkjeller.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har malt tregulv og slipt furugulv. Det er fliser i entré, på bad og kjøkken, samt granittstein under peisovnen.
Veggene er utført med malte, slette overflater, fliser på bad, tapet på vegg i hovedsoverommet samt pusset brannmur og pipe.
Takene er utført som slette, malte platetak og malt panel. Det er montert spotter og taklamper som lyskilder.
Det er isolert trebjelkelag i første etasje, med parkett på gulvet.
Det er mursteinspipe som ble rehabilitert i 2014. Boligen har Jøtul peisovn med granittplate.
Det ble utført feiekontroll i september 2026. Alle registrerte avvik er lukket.
Det er en malt tretrapp fra felles adkomsthall i 1. etasje til inngangen i 2. etasje. Trappen har rekkverk i tre, lukkede opptrinn og avsats til utvendig balkong.
Fra 2. etasje til loftet er det klassisk loftsstige.
Boligen har innvendige profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Rommet ble renovert/pusset opp i 2004 (ref. tidligere salgsoppgave), og byggeteknisk forskrift for perioden 1997–2010 legges til grunn for vurderingen.
På veggene er det 20 × 20 cm keramiske fliser og glassmosaikkfliser.
Taket er malt. Det er montert spotter i tak, vegglampe og lysinnslipp fra vindu som lyskilder. Det er også montert høyttalere i tak med tilhørende ledninger.
På gulvet er det lagt 30 × 60 cm fliser med varmekabler.
Badet har plastsluk, og det er observert membran.
Våtrommet har skuffeinnredning med flislagt benkeplate og toppmontert servant, veggmontert toalett, pissoar, badekar og dusjhjørne med innfellbare dusjvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin.
Det er varmtvannsbereder på badet.
På badet er det montert elektrisk avtrekksvifte. Tilluft kommer via luftespalte i toppkant av vinduet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2006, og kjøkkeninnredningen er levert av JKE.
Det er fliser på gulvet og slette, malte overflater på veggene. Taket er slett malt. Det er montert taklamper og spotter under overskapene som lyskilder. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.
Benkeplaten er i stein, med planlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det fliser.
Det er montert kjøkkenventilator fra Siemens som trekker luften ut gjennom det sentrale ventilasjonsanlegget.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert, og vannskapet har forskriftsmessig avrenning.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Boligen har naturlig ventilasjon.
På bad/vaskerom er det montert en varmtvannsbereder på 198 liter.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er ifølge kursfortegnelsen på 40 A.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.
Elektrisk oppvarming med varmekabler på badet og peisovn i stuen. Panelovner (Lister)på kjøkken, i stue og begge soverom.
Varmekildene er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong, mur og naturstein. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

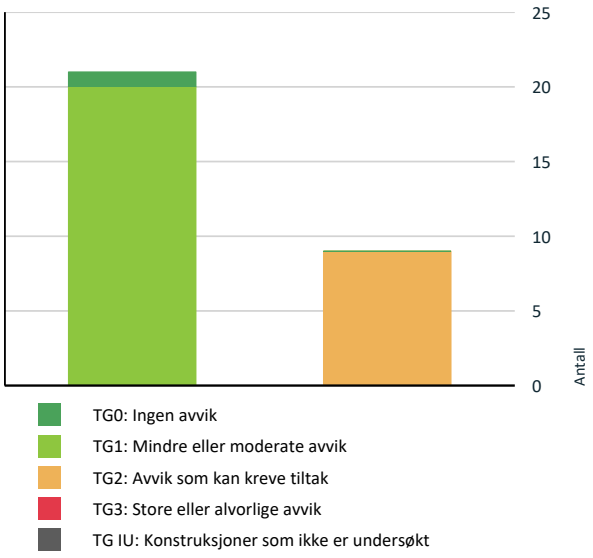
Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for Innredning av kjeller, dato.16.03.98
Bygning 17278908: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 01.01.1900

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår 1898

Kommentar

Anvendelse
Tomannsbolig i sveitserstil fra 1898, som er vesentlig oppgradert i perioden 2004–2006.

Standard
2.etasje av en horisontaldelt tomannsbolig med lagringsloft og romslig bod i kjeller.

Boligen har inngangsparti i 1. etasje som deles med nabo hvor sekjsonen disponerer høyre side av gangen, samt trapp. Videre er det en malt tretrapp opp til 2. etasje, hvor entré til boligen befinner seg. Boligen består av trapperom, entré/garderobe, to soverom, bad/vaskerom, stue samt eget kjøkken med spiseplass.

Det er loftstige til loft med lav takhøyde, som gir gode lagringsmuligheter. Leiligheten har tilgang til og disponerer balkong. Lagring er videre sikret gjennom en bod i kjeller samt flere fellesområder.

Boligen fremstår med normalt alders- og bruksslitasje.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Saltak tekket med takstein. Taket ble tekket om i 1994.
I 2017 ble det utført takrehabilitering med rengjøring av taket og maling med Isonit takmaling.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er derfor ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av over- og underliggende bord. Det er kaldtloft med adkomst via loftsstige. Loftet har dekke og lav takhøyde. Det er lufting i endeveggene.

Det er utført sporadisk kontroll av undertaket for fukt ved hjelp av Protimeter med pigger. Det ble ikke avdekket unormale fuktforhold i de bordene som ble kontrollert.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i kjelleren er utført i teglstein.

Ytterveggene for øvrig består av tømmerkonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Enkelte bord er sporadisk kontrollert med Protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket.

I 2022 ble det utført oppussing av fasaden. Det ble da utbedret partier med råteskader på vegger mot nordøst og nordvest, samt skiftet vannbrett.

I 2026 ble det utført fasaderehabilitering og maling.

Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Veggkonstruksjonen er derfor kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.



Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass, produsert i 1982, 1987 og 2006. Ett av vinduene på badet er av eldre dato, og produksjonsår er ukjent.

Vinduene i kjelleren regnes som fellesanliggende og er derfor ikke videre vurdert.

Vurdering av avvik:

• Enkelte vinduer er av alder og har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år får TG2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

• Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren i 1. etasje er felles eid og er derfor ikke vurdert. Leiligheten har slett, malt hoveddør i 2. etasje.

Det er en balkongdør til disponibel balkong med 2-lags isolerglass fra 1982. Balkongdøren er felles eid og er derfor ikke videre vurdert.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen disponerer en nordvestvendt veranda på ca. 5 m². Verandaen er delvis overbygget og utført i tre, med trerekkverk som måler ca. 73 cm. Rekkverkshøyden er under dagens krav på 100 cm.

Felleseid balkong er ikke videre vurdert.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

TG 1 Boder

Beskrivelse

Boligen disponerer en bod i felles bodkjeller. Boden har lav takhøyde, grunnareal er oppmålt til ca 14 kvm

Naboseksjonen har gjort inngrep i grunnmuren fra utsiden, som berører denne boden. Inngrepet er murt igjen, men fremstår med mangelfull utførelse både faglig og visuelt. Ifølge eier vil forholdet bli tilbakeført og satt i forskriftsmessig stand før eventuell overtakelse.

I kjeller er det også to felles boder/rom som brukes av begge seksjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har malt tregulv og slipt furugulv. Det er fliser i entré, på bad og kjøkken, samt granittstein under peisovnen.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, falming etter tepper, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Det er registrert noe bruksslitasje på tregulvene.
Det er registrert hulrom (bomlyd) under enkelte fliser i rom utenfor bad. Det er imidlertid ikke observert sprekker i fuger eller andre indikasjoner på at flisene er løse. Forholdet er derfor ikke vurdert som et avvik.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med malte, slette overflater, fliser på bad, tapet på vegg i hovedsoverommet samt pusset brannmur og pipe.

Takene er utført som slette, malte platetak og malt panel. Det er montert spotter og taklamper som lyskilder.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Det er registrert enkelte sparkelsprekker i taket i stuen.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er isolert trebjelkelag i første etasje, med parkett på gulvet. Gulvet er kontrollert punktvis med laser. Gulv på begge soverom og i stuen er kontrollert.

Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert ved punktvis kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnader for utbedring er ikke fastsatt. Dersom skjevhetene i gulvene skal rettes opp, må det innhentes konkrete pristilbud fra utførende håndverker.

Radon

Beskrivelse

Boligen har minst tre etasjer over bakkenivå (2 etasjer + kjeller), og radonmåling er derfor ikke relevant.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe som ble rehabilitert i 2014 av Mura AS.
Boligen har Jøtul peisovn med granittplate (larvikitt) på gulvet, montert i 2015.
Det ble utført feiekontroll i september 2026. Alle registrerte avvik er lukket.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en malt tretrapp fra felles adkomsthall i 1. etasje til inngangen i 2. etasje. Trappen har rekkverk i tre, lukkede opptrinn og avsats til utvendig balkong.
Fra 2. etasje til loftet er det klassisk loftsstige.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige profilerte dører. Enkelte dører trenger justering. For øvrig fremstår dørene med normal bruksfunksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Dagens eier opplyser videre at det ikke har vært observert skadedyr eller andre fuktkrevende insekter i eiertiden.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet ble renovert/ pussert opp i 2004 (ref. tidligere salgsoppgave), og byggeteknisk forskrift for perioden 1997–2010 legges til grunn for vurderingen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning og TG2 settes. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det 20 × 20 cm keramiske fliser og glassmosaikkfliser. Taket er malt. Det er montert spotter i tak, vegglampe og lysinnslipp fra vindu som lyskilder. Det er også montert høyttalere i tak med tilhørende ledninger. Høyttalerne er ikke i bruk av dagens eier.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle bom bak flisene.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke-fuktbestandige materialer plassert i våtsone ved vask, dusj og badekar. Løsningen og materialbruken vurderes som uegnet for våtsone.

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer anbefales fuktbeskyttes/utskiftes.

• Fuger bør skiftes ut.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 30 × 60 cm fliser med varmekabler. Termostaten ble skiftet i 2025. Det ble målt en høydeforskjell på 30 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Det skal også være fall mot sluk i våtsonen på minimum 1:50.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fliser med bom, sprekker i fliser både i våtsone og utenfor våtsone, samt løse fliser utenfor våtsone.

Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å ta opp fliser med bom, sprekker og løse fliser, kontrollere forholdene bak flisene og legge nye fliser

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å kontrollere dette i sin helhet. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har skuffeinnredning med flislagt benkeplate og toppmontert servant, veggmontert toalett, pissoar, badekar og dusjhjørne med innfellbare dusjvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Det er varmtvannsbereder på badet.
Badekaret er fra 2016. Dusjarmaturet ble skiftet i 2025. Vaskemaskinen er fra 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i toppkant vindu.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen er utført fra inspeksjonsluke i vegg med tilgang til bunnsville. Måleresultat: 0.

Det ble også foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.





KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2006, og kjøkkeninnredningen er levert av JKE.

Det er fliser på gulvet og slette, malte overflater på veggene. Taket er slett malt. Taklamper og spotter under overskapene er montert som lyskilder. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.

På befaringstidspunktet inneholdt kjøkkenet følgende hvitevarer:

Stekeovn fra Siemens
Dampovn fra Siemens
Induksjonstopp, 80 cm, fra Siemens
Oppvaskmaskin fra Bosch
Side-by-side kjøl/fryseskap med isbitmaskin fra LG, fra 2020
Avtrekksvifte fra Siemens

Benkeplaten er i stein, med planlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur.
Armaturet ble byttet i 2015, og keramisk innmat i armaturet ble skiftet i 2023.
Mellom benkeplaten og overskapene er det fliser.

Vannlåsen under kjøkkenvasken ble skiftet i 2022.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt på kjøkkenet, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.
Overflater på kjøkken er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventespå et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator fra produsenten siemens som trekker luften ut gjennom det sentrale luftesystemet. Ventilatoren er funksjonstestet ved hjelp av "ark"-testen og virker som den skal.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert. Vannskap har forskriftsmessig avrenning.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern. Stakeluke på bad.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

På bad/vaskerom er det montert en varmtvannsbereder på 198 liter fra 1999.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er ifølge kursfortegnelsen på 40 A.

Det er utført kontroll av det elektriske anlegget den 15.06.2026. Ved kontrollen ble det ikke registrert avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.
Dagens eier har et sentralstyrt brannvarslingsanlegg. Dette vil bli demontert og erstattet med enkle, batteridrevne brannvarslere.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har sentralstøvsugeranlegg med motor plassert i kjellerbod. Sentralstøvsugeren har ikke ventil til yttervegg.

Det er også opplegg for høyttalere på badet. Nåværende eier har ikke benyttet sentralstøvsugeren eller høyttalerne, og tilstanden er derfor ikke videre vurdert.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med varmekabler på badet og peisovn i stuen. Panelovner (Lister)på kjøkken, i stue og begge soverom. Varmekildene er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen antas fundamentert på faste, lastfordelende masser. Grunnforhold og fundamentering er skjult og ikke nærmere undersøkt. Fundamenteringen inngår i bygningens felles ansvarsområde og er derfor ikke videre vurdert.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av teglstein/stein på støpt såle mot grunn.

Det er utført arbeider på grunnmuren som i dag ikke har samme estetiske utførelse som den eldre grunnmuren. Det er også registrert enkelte avvik fra faglig utførelse. Ifølge dagens eier vil forholdene bli rettet før eventuell overtakelse.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er planert over flere nivåer, og boligen er oppført på en liten høyde med noe flat tomt i bakkant av boligen. Ifølge NVE er det moderat til lav radonfare samt liten fare for ras og flom.

Grunnmur, tomteforhold, drenering, taknedløp og fundamentering regnes som fellesanliggende konstruksjoner og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.

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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

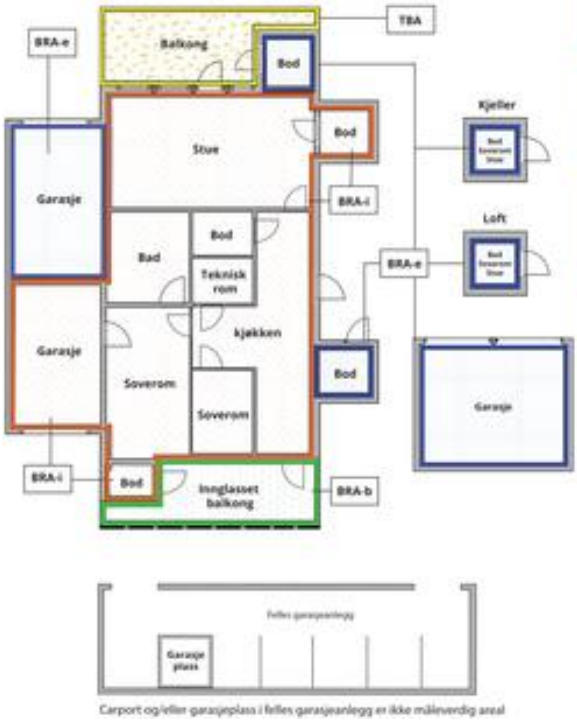
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1.Etasje							
2.Etasje	94			94	5	2	96
Kjellerbod						14	14
Lagringsloft							
SUM	**94**				**5**	**16**	**110**
SUM BRA	**94**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré	Utebod 1, utebod 2	
2.Etasje	Trapperom, entré/ garderobe, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, kjøkken, stue		
Kjellerbod		Bod	
Lagringsloft		Lagerrom	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som. Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at
dette vil få betydning for takstmannens valg.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Loft med lagringsmuligheter, men med lav takhøyde som ikke gir målbart areal. Gulvarealet på loftet er ikke kontrollert grunnet full lagring.
I kjeller disponerer seksjonen en bod på ca. 14 m². Boden er oppmålt med takhøyde mellom 184–188 cm. Takhøyden er sporadisk kontrollert tre steder. Boden er derfor ikke vurdert som målbart areal, men er medtatt som ALH.
Leiligheten disponerer en balkong med lav takhøyde. Balkongen er oppført som TBA.
Inngangspartiet i 1. etasje deles med den andre seksjonen og regnes som fellesareal. Arealet er derfor ikke målbart som en del av seksjonen. Denne seksjonen disponerer høyre side når man kommer inn.
Det er et mindre areal i 2. etasje som grunnet lav takhøyde ikke er vurdert som målbart areal. Arealet under skråtaket ved badet er målt til ca. 1,6 m² og avrundet til 2 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for Innredning av kjeller, dato.16.03.98
Bygning 17278908: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 01.01.1900

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:
Det er utført mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	17	8		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ringsveien 8

Hjemmelshaver
Nilsen Marius Finsrud, Grimsrud Monica Bjørnskau

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ringsveien 8 ligger i et etablert villaområde på Stabekk i Bærum kommune. Området er preget av småhusbebyggelse, hager og grønne omgivelser. Eiendommen ligger tilbaketrukket og høyt i terrenget.
Det er gangavstand til flere barnehager, Jar barneskole og dagligvareforretning. Ringstabekk ungdomsskole ligger i sykkelavstand. Videregående skoler finnes blant annet på Stabekk og Nadderud, mens Bekkestua har internasjonal skole og Norges Toppidrettsgymnas.
Stabekk sentrum ligger i gangavstand og har et variert utvalg av butikker, kaféer, spisesteder og øvrige servicetilbud. Det er også kort vei til handels- og servicetilbud på Bekkestua, Lysaker og CC Vest.
Området har gode kollektivforbindelser med buss og tog fra Stabekk stasjon. Lysaker er et sentralt kollektivknutepunkt med forbindelser til Oslo og øvrige deler av regionen. Det er også kort kjøreavstand til Oslo sentrum.
Nærområdet har et variert tilbud av fritids- og idrettsaktiviteter, med blant annet fotballbaner, lekeplasser, tennisanlegg, ishall, treningssentre og organiserte idrettstilbud.
Det er kort vei til tur- og rekreasjonsområder langs Lysakerelven og i marka, med turstier og skiløyper. Strandområdene ved Sollerud, Høvik, Fornebu og Snarøya ligger innen sykkelavstand og gir tilgang til bade- og friluftsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei/gate. Tomten har asfaltert adkomst og parkeringsareal.
Seksjonen disponerer plass til to biler. Det er montert elbillader ved gjerdet på parkeringsplassen.

Fra felles inngangsparti er det trapper opp til boligen.
Seksjon 1 og 2 deler hovedinngang. Seksjon 1 benytter skap og skostativ til venstre for inngangsdøren, mens seksjon 2 benytter høyre side.

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

Felleseid tomt på 751 m², terrassert opp fra Ringsveien. Tomten er opparbeidet med gressplen, blomsterbed, trær, busker og øvrig beplantning. Deler av tomten mot veien har naturtomtpreg.
Det er utført opparbeidelse av skråningen langs oppkjørselen og området foran parkeringsplassene. Skråningen er ryddet og tilført fiberduk, bark og beplantning. Det er etablert plantekasse, jordbærfelt og nedgravd beholder for strøgrus.
Skråningen mot Ringsveien er opparbeidet med blant annet vintergrønne planter og rhododendron, samt fiberduk og bark. Det er videre etablert flere blomsterbed og plantet solbærbusk.
Uteoppholdsarealene består blant annet av treplatting og hellelagt uteplass.
Ifølge eier er opparbeidelsen og vedlikeholdet av de beskrevne utearealene i hovedsak utført av dagens eiere.

Tinglyste/andre forhold

Velforening
Sameiets Ringsveien 8, og har gårdsnummer 17 og bruksnummer 8 i Bærum kommune. Sameiet består av to boligseksjone

Det er utarbeidet en sameieavtale datert 01.06.1989, hvor seksjonene eier en ideell halvpart hver. Sameiebrøken utgjør 50/100 for hver seksjon.
Loft og kjeller er fellesareal. Det er avtalt særskilt bruksrett til arealene, se sameieavtale og vedlegg.
Det pågår en tvistesak med den andre seksjonen vedrørende arbeider som er utført på grunnmuren. Den andre seksjonen er nå solgt, men ifølge eier vil grunnmuren bli utbedret før eventuell overtakelse. For nærmere detaljer rundt forholdet ved grunnmuren, anbefales det å kontakte megler/selger.

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	14.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Sameieavtale			Ingen		Nei
Tegninger fra Takstmann			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.09.2026	
2	28.09.2026	
3	28.09.2026	
4	28.09.2026	
5	29.09.2026	
6	29.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

Forutsetninger

ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring. Fasadebord og musebånd er sporadisk kontrollert på alle sider av boligen. Undertaket er sporadisk kontrollert på fire tilgjengelige steder.

Det er ikke mulig å gjennomføre en fullstendig kontroll av alle bygningsdeler og konstruksjoner. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som kan forekomme på steder som ikke er kontrollert eller tilgjengelige for inspeksjon.
Hovedbilde første siden av rapport mangler ett kjellervindu som ved feil ble redigert bort.

Ved kjøp av enebolig anbefales det alltid at kjøper foretar egne og grundige undersøkelser av eiendommen før kjøpsavtale inngås.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Monica Bjørnskau Grimsrud	9578-5998-4-825505	2026-09-27 21:21:09
Marius Finsrud Nilsen	9578-5998-4-1011420	2026-09-27 22:06:58

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. sep. 2026

Oppdragsnummer
56-0279/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ringsveien 8, 1368 STABEKK

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Marius Finsrud Nilsen, Monica Bjørnskau Grimsrud

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 21666407
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2004; Totalrenovert badet, tidligere eiere og Jar-tek AS 2015; Skiftet dusjarmatur, Lommedalen bygg- og rørleggerbedrift. 2016; fjernet innbygd badekar og erstattet det med frittstående badekar fra Vikingbad, Lommedalen bygg- og rørleggerbedrift. 2025; Skiftet dusjarmatur, Lommedalen bygg- og rørleggerbedrift. Skiftet termostat, Boligelektrikeren.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, men antar det ble gjort ved totalrehabiliteringen i 2004.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2009; opplysninger fra tidligere eier om lekkasje fra veranda og lekkasje i etasjeskiller, ble utbedret via forsikringsselskap. Det har ikke vært noe problem i vår eiertid. 2014; Fjernet gammel peis og innvendig rehabilitering av pipeløp. Mura AS 2015; Satt inn Jøtul peisovn, oppgradert brannmuren og lagt granittplate under peisovnen. Mura AS og Bærum mur og flis 2017; Takrehabilitering, yttertak. Grundig rensing av taket og maling med Isonit takmaling. Vedlikeholdsavdelinga, Høytrykksgutta DA 2021; Utbedret partier med råteskader på vegger mot nordøst og nordvest, samt tilpasset og laget svært solide vannbrett rundt hele huset, Rød Eik. Det hele ble deretter grunnet av malermester Malerstuen AS. Pølsefuger i grunnmuren ble reparert av tradisjonsmurer A.S. Rimmer 2026; Fasaderehabilitering og maling. Malermester Brodahl AS

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Desember 2025; Rehabilitert hele sikringsskapet, samt lagt inn ny, kraftig kurs til el-billader, trukket kabler og installert helt ny el-billader. Boligelektrikeren AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert av Eltilsynet 15.06.2026. Ingen avvik.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Desember 2025; Trukket kabler fra sikringsskapet, via loftet og nedover langs husets yttervegg. Fått lagt opp ny, kraftig kurs til el-billaderen i sikringsskapet. Montert el-billader. Boligelektrikeren AS. Støpte såle til el-billaderen selv.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Seksjon nr. 1 har bygd ut deler av kjelleren til soverom og bad.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: 2023. Det ble påbegynt arbeider i kjelleren av seksjon nr. 1 uten vårt samtykke. Arbeidet ble stoppet i 2023 og tilbakeført i 2026. Tilbakeføringen av inngrepet i grunnmuren er mangelfullt utført av ufaglært. Dette vil bli rettet.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Enkelte delvis løse gulvfliser, sprekker i noen få gulvfliser.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er kun ett pipeløp som benyttes av seksjon nr. 2 og dette er rehabilitert.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noe skjevheter i gulv, særlig i det minste soverommet. (Det er et gammelt hus fra 1898). Dette har ikke hatt noen innvirkning på bruken av rommet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 2026; Deler av grunnmuren ble ikke tilfredsstillende tilbakeført. Dette vil bli rettet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært uenigheter om arealfordelingen i kjeller med nåværende eiere av seksjon nr. 1. Dette var uproblematisk tidligere. Seksjon nr. 1 er nylig solgt og vil få nye eiere 1. desember 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0279/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Marius Finsrud Nilsen	**2026-09-27**	**Monica Bjørnskau Grimsrud**	**2026-09-27**

Identifikasjon

Marius Finsrud Nilsen

Identifikasjon

Monica Bjørnskau Grimsrud

Signicat

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

Tinglysingsstempel

5 sider

Rett kopi/avskrift bekreftes
Bærum, den 24/3 87

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

DAGBOKFØRT
24. MAR 87 09402
HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 17	Bnr. 8	Fnr.	Kommune Bærum

2. Eier	Navn Margot C. Bjerch Berges dødsbo v/fullmektig Maribel Friestad	Fødselsdato (dag, mnd., år)

DAGBOKFØRT
03. APR 87 10944
HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

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

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[x] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 192	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	96	21		
2	B	96	22		
3			23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		192	Sum teller skal stemme med nevner		

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

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

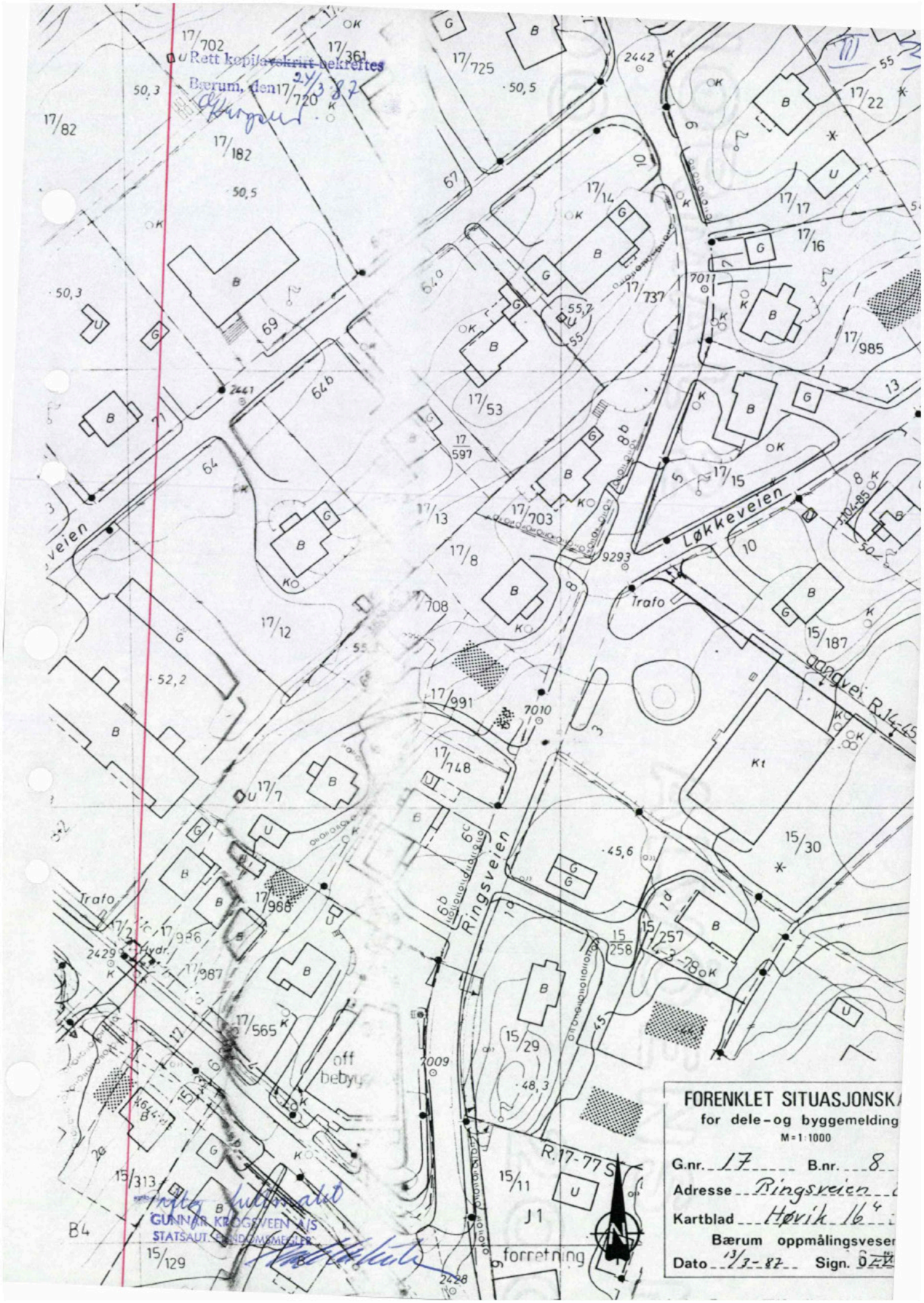
7. Supplerende tekst

Trappegang er fellesareal

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
24.3.1987	GUNNAR KROGSVEEN A/S STATSAUT. EIENDOMSMEGLER iflg. fullmakt Nils Christian Lütken Statsaut. eiendomsmegler
Sted: Bærum	

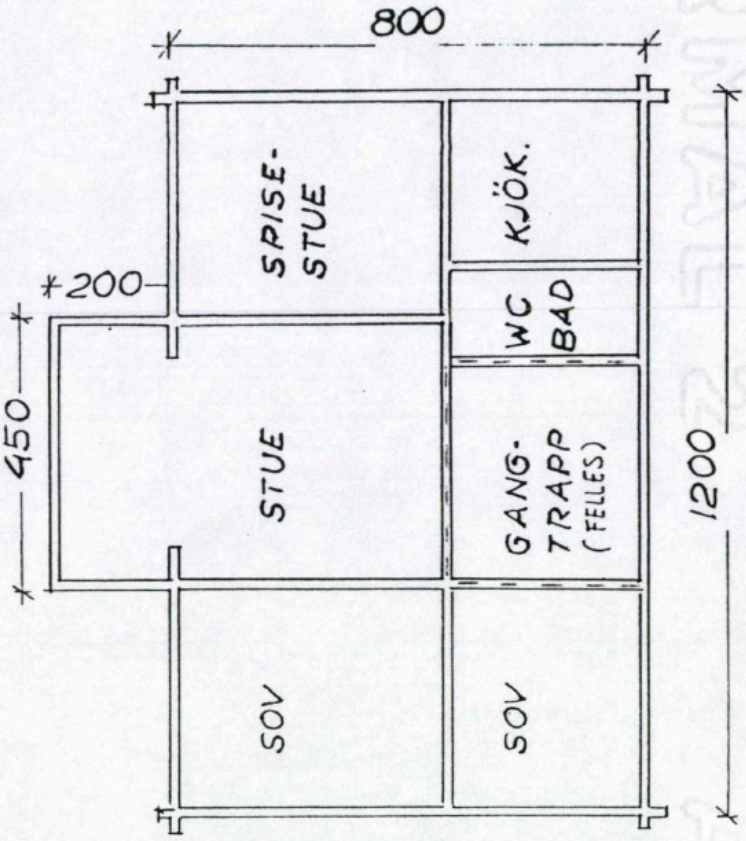
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
GUNNAR KROGSVEEN A/S		


Rett kopi attestert bekreftes
Bærum, den 24/3 87
Løkkeveien
Ringsveien
Trafo
FORENKLET SITUASJONSKA
for dele-og byggemelding
M=1:1000
G.nr. 17 B.nr. 8
Adresse Ringsveien
Kartblad Høvik 16
Bærum oppmålingsvese
Dato 13/3-87 Sign.
GUNNAR KROGSVEEN A/S
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

TV 4

Rett kopi av skrift bekreftes
Bærum, den 24/3 87



SEKSJON 1

Bærum, den 24.3.87

GUNNAR KROGSVEEN A/S

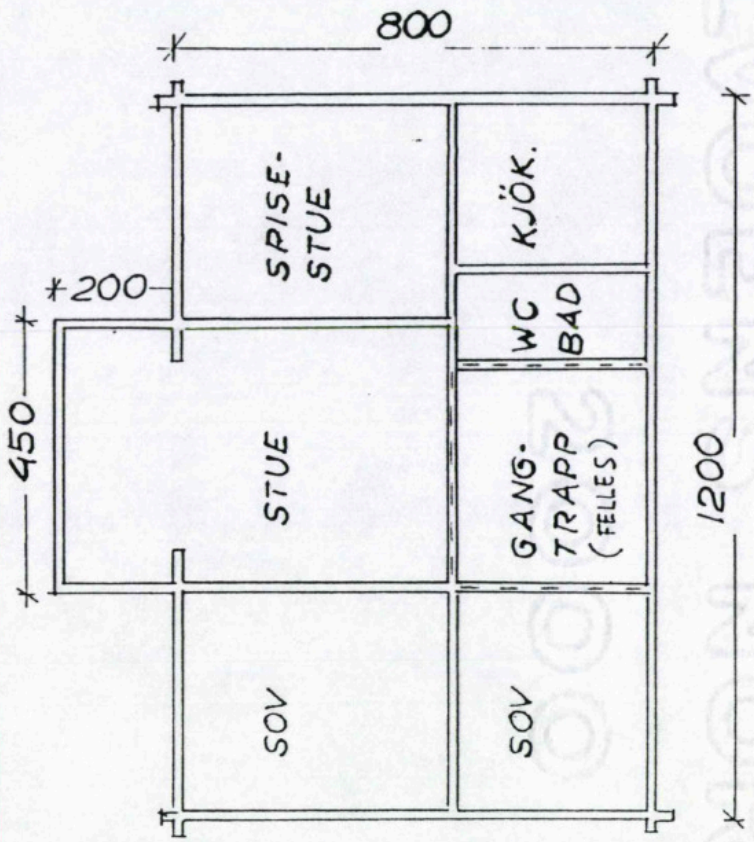
iflg. fullmakt

Ringsveien 8	Målestokk 1:100	Tegn.	
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
1.etg			
	Erstattet av:		

Tørrko

V5

Rett kopi/avskrift bekreftes
Bærum, den 27/3-87
a/Krogsveen.



SEKSJON 2

Bærum, den 27.3.87.
GUNNAR KROGSVEEN A/S
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

iflg.fullmakt

Ringsveien 8	Målestokk 1:100	Tegn.	
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
2.etg			
	Erstattet av:		

A/S Tørrkopi - Trykt Villco.

SAMEIEAVTALE

for

Ringsveien 8, gnr. 17, bnr. 8 i Bærum

1. Eierforhold

Morten Pande-Rolfsen og Ståle Elstad eier ovennevnte eiendom med en ideell halvpart hver. Sameiebrøken utgjør således 50/100 for hver seksjon.

Ved overdragelse av den ideelle halvpart gjelder sameielovens bestemmelser.

2. Bruksrett

Morten Pande Rolfsen har eksklusiv bruksrett til seksjon nr. 1, mens Ståle Elstad har eksklusiv bruksrett til seksjon nr. 2. Begge sameiere har lik bruksrett i omfang og tid for så vidt gjelder fellesarealer som loft, have etc.

Bruksrett til del av kjellerarealet (brutto 48 m2) tilligger eksklusivt seksjon nr. 1 og følger denne inntil annen skriftlig avtale blir gjort. Arealet fremgår av bilag til denne avtale. Opparbeidelse og alle bygningsmessige forhold i tilknytning til denne opparbeidelse er seksjon nr. 1's regning og risiko.

Bruken av dette kjellerareale er fritt, dog slik at seksjon nr. 1 ikke kan opparbeide dette areal til separat leilighet for utleie.

Loft og øvrig del av kjeller er fellesareal. Det er avtalt særskilt bruksrett til det øvrige kjellerareal i h.t. vedlagte bilag.

Som kompensasjon for avgitt bruksrett vedrørende kjeller har seksjon nr. 2 mottatt kr. 36.000,- - kronertrettisekstusen 00/100 - som et engangsbeløp ved undertegning av denne avtale.

3. Vedlikehold, utgifter m.v.

Det påhviler sameierne det fulle innvendige vedlikehold av eget leieareal. Forandringer av byggets fasader eller andre konstruksjonsmessige forandringer skal på forhånd godkjennes av den annen sameier. Begge sameiere plikter å holde sine egne leiligheter i normal vedlikeholdsmessig stand for å unngå råte etc.

Det ytre vedlikehold av eiendommen og alle fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppgang og inngangsdør skal besørges og bekostes av begge sameierne. Ytre vedlikehold skal utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommenes bevarelse og utseende.

Utgifter til vedlikehold av alt fellesareal og fasade skal fordeles etter sameiebrøken (50%) etter at de er blitt enige om hva som skal og må gjøres.

Fellesareal og fellesrom skal til enhver tid behandles varsomt. Sameierne er forpliktet til å følge vanlige regler for husorden.

4. Misligholdt

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet kan medeieren kreve utløsning av parten mot vederlag. I misbrukstilfeller gjelder fremgangsmåten i sameieloven av 18. juni 1965 nr. 6 § 13.

5. Utgifter

Utgifter til opprettelse av sameieavtale, kr. 800.-, deles likt mellom Morten Pande-Rolfsen og Ståle Elstad.

Stabekk, den 1.6.89.

Morten Pande-Rolfsen

Ståle Elstad

Anne G. Pande-Rolfsen

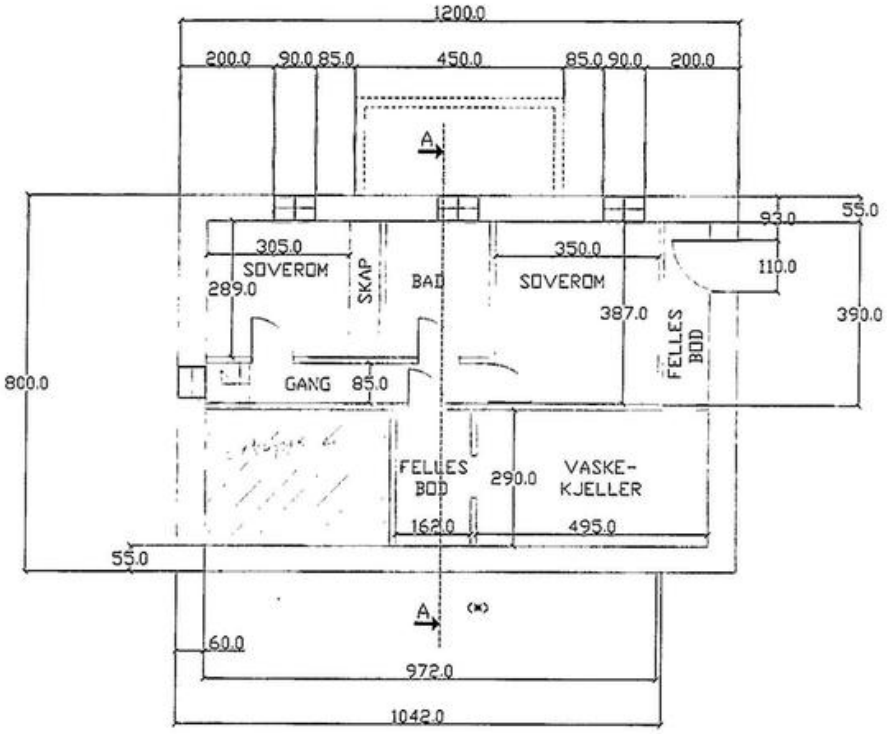
27629

VEDLEGG TIL SAMEIEAVTALE AV 1/6-89 FOR RINGSVEIEN 8, GNR 17, BNR 8 I BÆRUM

- ***SNR 2 har eksklusiv bruksrett til kjellerbod.***
- ***SNR 1 har eksklusiv bruksrett til vaskerom i kjeller.***
- ***Det er felles gjennomgang for begge seksjonene gjennom vaskerommet i kjeller.***

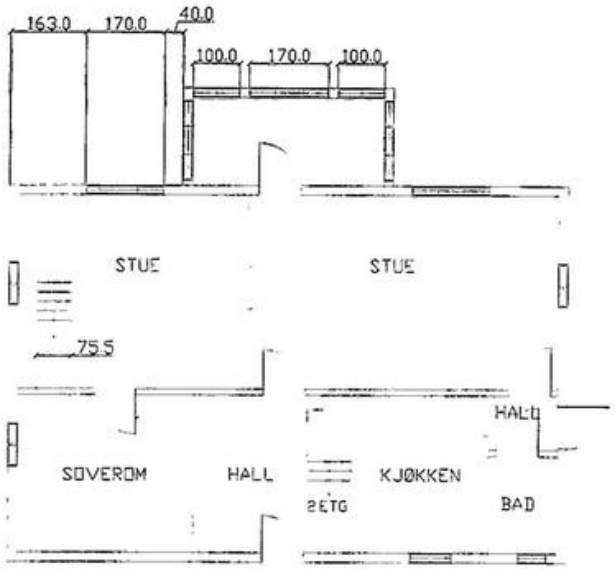
Lars T. Mykre-Hilsen

Arne Hoem



U- etg.

PLAN



1. etg.

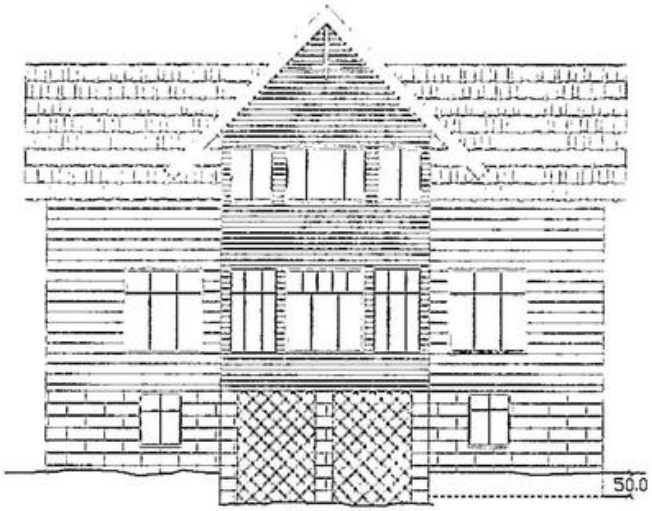
PLAN

BÆRUM KOMMUNE
Planavdelingen
MOTTATT 31 OKT. 1997
JNR 97-2292
BILAG 10

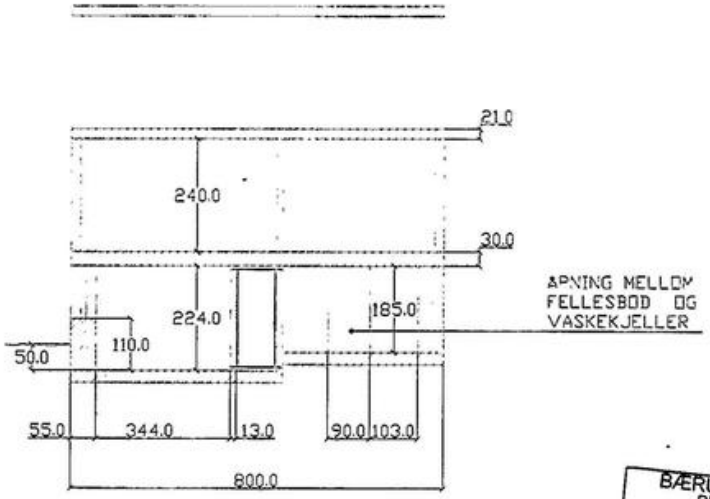
(*) REF. TEGNING RINGSVN. 8-1

Techpower

RINGSVEIEN 8, STABEKK
PLAN



FASADE



SNITT A-A (*)

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 31 OKT. 1997
J.NR 92-2292
BILAG 11

(*) REF TEGNING RINGSVN. 8-2

Techpower

24.10.97 A3

RINGSVEIEN 8, STABEKK
FASADE OG SNITT

VEDTEKTER
FOR SAMEIET RINGSVEIEN 8

Vedtatt i årsmøte
den 15.05.2025
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Ringsveien 8, og har gårdsnummer 17 og bruksnummer 8 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24.03.1987.

Sameiet består av to boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Den andre seksjonseieren skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Fellesarealene må ikke brukes slik at den andre seksjonen hindres i å bruke dem. Sameiet kan fastsette særskilte regler om bruken av fellesarealene, samt ordensregler. Seksjonene plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.4. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.5. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom begge seksjonseierne sier seg uttrykkelig enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

Den andre seksjonseieren har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.
Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

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

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

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

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

En av seksjonseierne kan kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

En av seksjonseierne kan kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et vedtak på årsmøtet kan ikke være egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på den andre seksjonseierens bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

7.3. Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skjer med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles til med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

7.4. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styreleder.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til begge seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.5. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.4 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis begge seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.6. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

7.7. Ledelse av årsmøtet

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

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

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene, hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Dersom stemmene står likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves enighet blant de to seksjonseierne for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene

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

Begge seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
e) endring av utgiftsfordelingen
f) innskrenkninger i seksjonseiernes råderett

7.9. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Begge seksjonseierne skal underskrive protokollen. Kopi av protokollen skal straks sendes til begge seksjonseierne. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.10. Inhabilitet

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret består av begge seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt på årsmøtet.

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

Styremøtet skal ledes av styrelederen.

Styret er beslutningsdyktig når begge styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Begge styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet.

8.3. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styreleder og det andre styremedlemmet, i fellesskap, forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

9. REGNSKAP OG REVISJON

9.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

9.2. Revisor
Årsmøtet kan bestemme at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

10. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 17, Bruksnr 8, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Ringsveien 8, gatenr 1239	**Grunnkrets:**	609	Jar 09
(fra bruksenhet)	1368 Stabekk	**Valgkrets:**	2	Lysaker og Stabekk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060201	Jar
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	03.04.1987	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Uoppgitt
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	96/192
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	751,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/17/8	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/17/8/0/1	0,0
			Mottaker	3201/17/8/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/17/8	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/17/8/0/1	0,0
			Mottaker	3201/17/8/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	03.04.1987	Avgiver	3201/17/8	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/17/8/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ringsveien 8	H0102	Bolig	99,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	271,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	271,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1900
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	17278908			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		75,0		75,0			
H01	2	98,0		98,0			
H02		98,0		98,0			

Kulturminner:

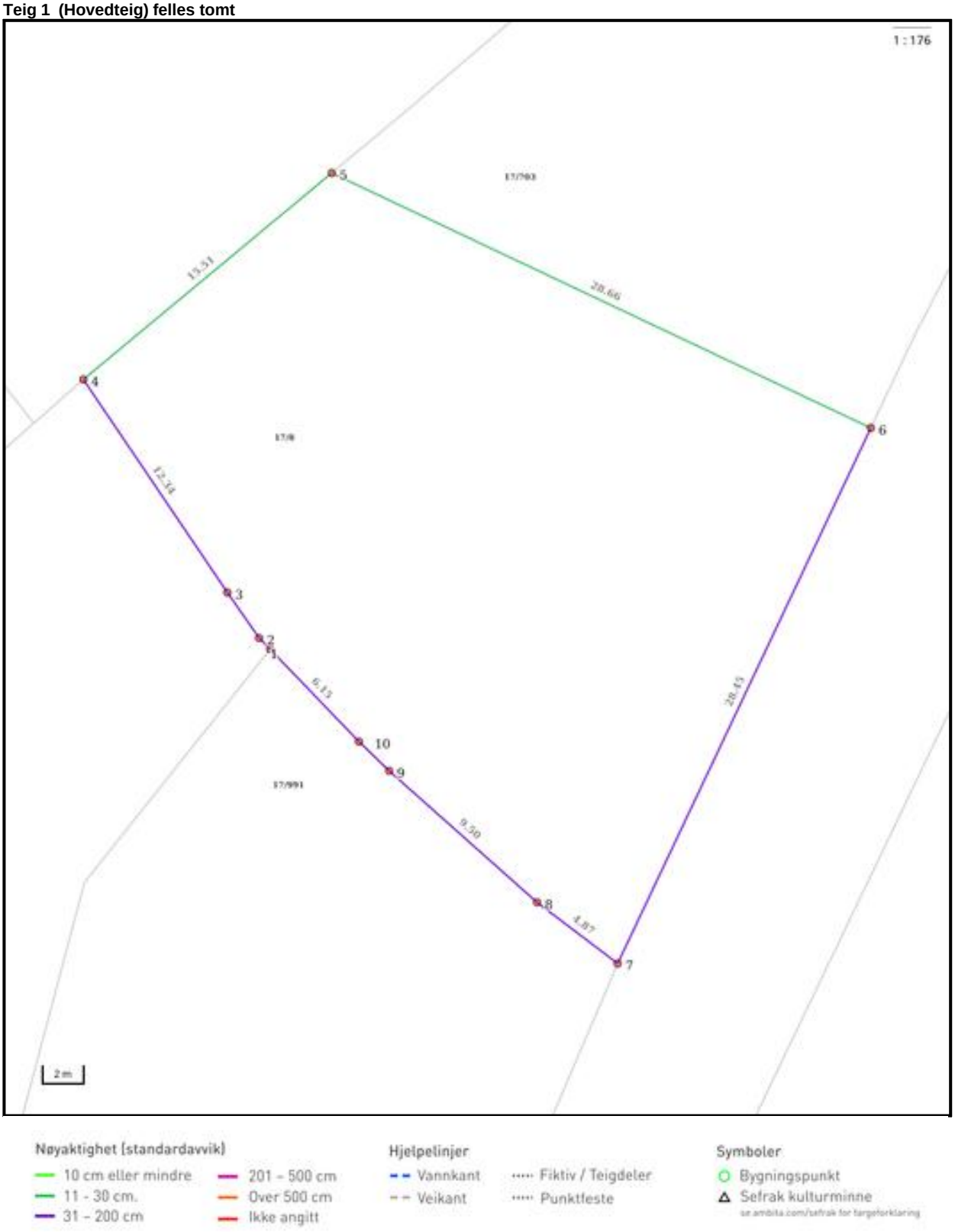
	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	219 36 152	Bolighus, Solvangen/Ringsveien 8, Stabekk Øvre, Stabekk	1875-1899

Nåværende funksjon:
Tidligere funksjon:
Tilbygg/ombygging:

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 751,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 635,95	589 563,10	0,76m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 636,44	589 562,52	2,67m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 638,48	589 560,80	12,34m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 648,04	589 552,99	15,51m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 658,99	589 563,97	28,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 649,14	589 590,88	28,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 622,43	589 581,09	4,87m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 625,01	589 576,96	9,50m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 630,66	589 569,32	2,01m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 642 631,92	589 567,75	6,15m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

180408000098K08279755

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

Kommunegården
Pb.124
1301 SANDVIKA
Telefon *67 50 44 63
Telefax *67 50 43 15

HOEM, ANNE KATHRINE H.
SNARET 27B

1343 EIKSMARKA

NESSE, VIGGO

GRØNLIA 33
3060 SVELVIK

FERDIGATTEST

Jnr. 97-2292

Adresse: RINGSVEIEN 8

Gnr: 17 Bnr: 8

Ferdigbesiktigelse avholdt: 16.03.98

Arbeidets art: OMINNREDNING AV KJELLER I EKSISTERENDE BOLIG

Byggherre: HOEM, ANNE KATHRINE H.

Anmelder: HOEM, ANNE KATHRINE H.

Ansvarshavende: NESSE, VIGGO

Ansvarshavende:

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot den gitte tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lot seg kontrollere.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Sandvika, 16. mars 1998
For sjef planseksjonen

Kjell Pettersson

Gjenpart:
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen
Kommunalteknisk seksjon (VAR)

Post adresseres til etaten - ikke til enkeltpersoner

Utskriftsdato: 15.09.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Ringsveien 8, 1368 STABEKK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 789,40 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	4 953,60 kr
Sum	**16 519,32 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	3 589,50 kr
Vann etter areal	15%	117 m2	39.80	1/1	0 %	4 656,78 kr	3 104,56 kr
Avløp etter areal	15%	117 m2	45.26	1/1	0 %	5 295,89 kr	3 530,59 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	97,36 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	199,36 kr
					Sum	**15 781,86 kr**	**10 521,37 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.09.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Ringsveien 8, 1368 STABEKK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

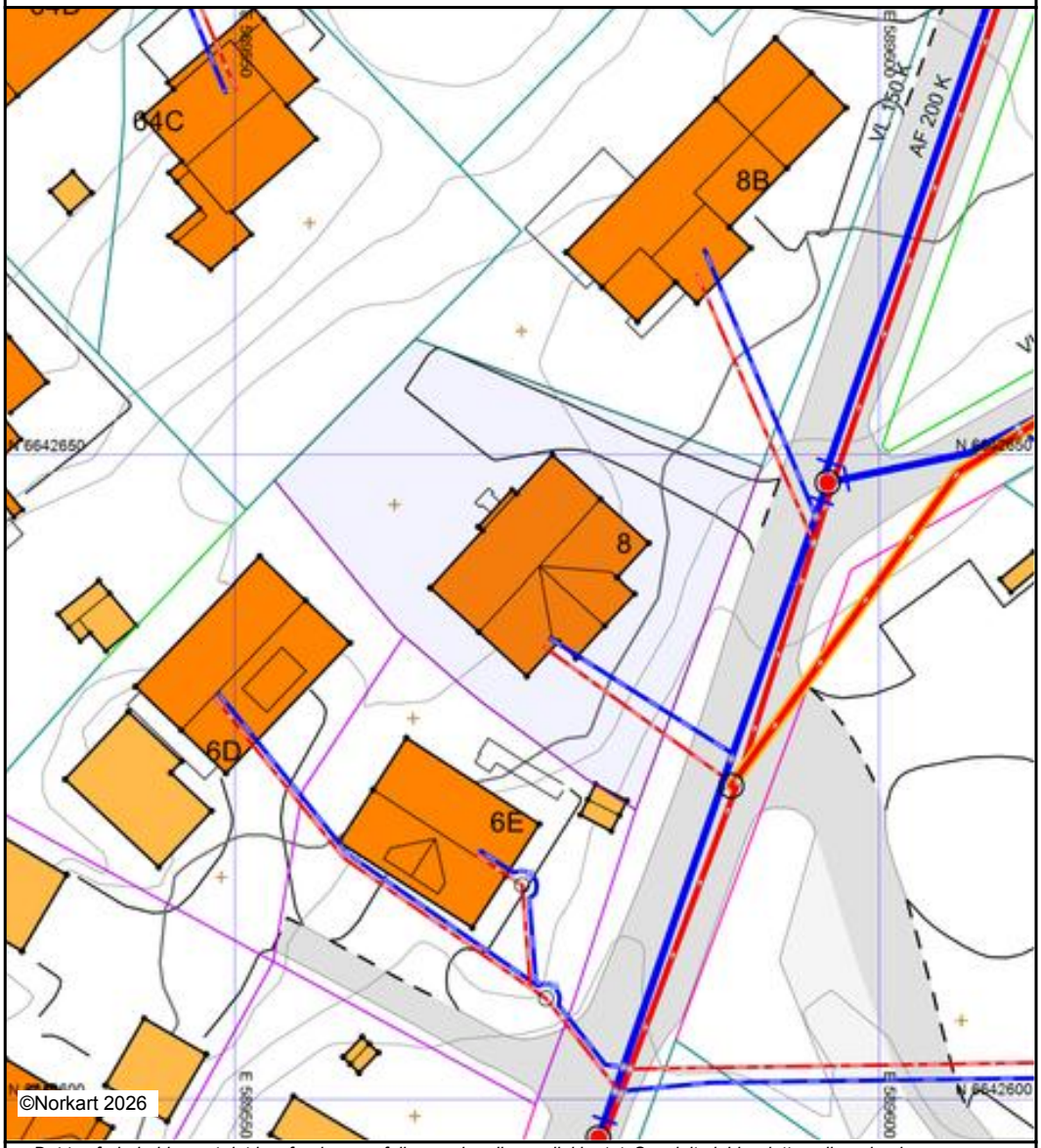
Eiendom: 17/8/0/2
Adresse: Ringsveien 8
Dato: 15.09.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

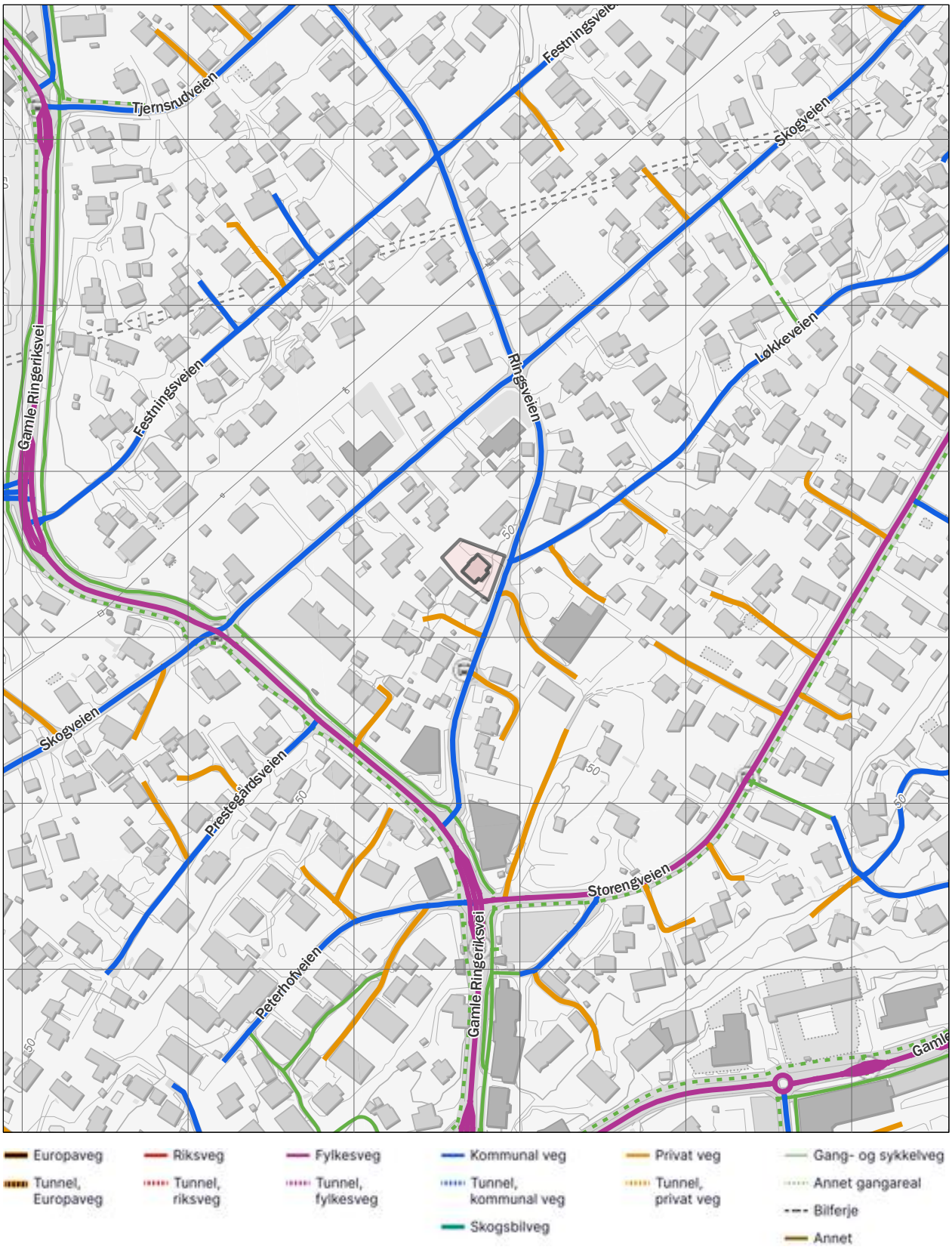
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 17/8/0/2
Adresse: Ringsveien 8, 1368 STABEKK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15/09/2026



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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 17/8		
Utskriftsdato	15.09.2026	**Antall datasett**	6

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

2 Berørte datasett

- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	14.09.2026



Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0219-0036-152	BOLIGHUS, SOLVANGEN/RINGSVEIEN 8, STABEKK ØVRE, STABEKK	Annet SEFRAK-bygg

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	25.08.2026



Tegnforklaring



SEFRAK

Registrert dato	Bygningsnr	Lokalitetsnavn	Verneverdi	Merknader
20210915	-	BOLIGHUS, SOLVANGEN/RINGSVEIEN 8, STABEKK ØVRE, STABEKK	Høy	-

Utskriftsdato: 15.09.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Ringsveien 8, 1368 STABEKK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 751 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 17/8/0/2
Adresse: Ringsveien 8
Dato: 15.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



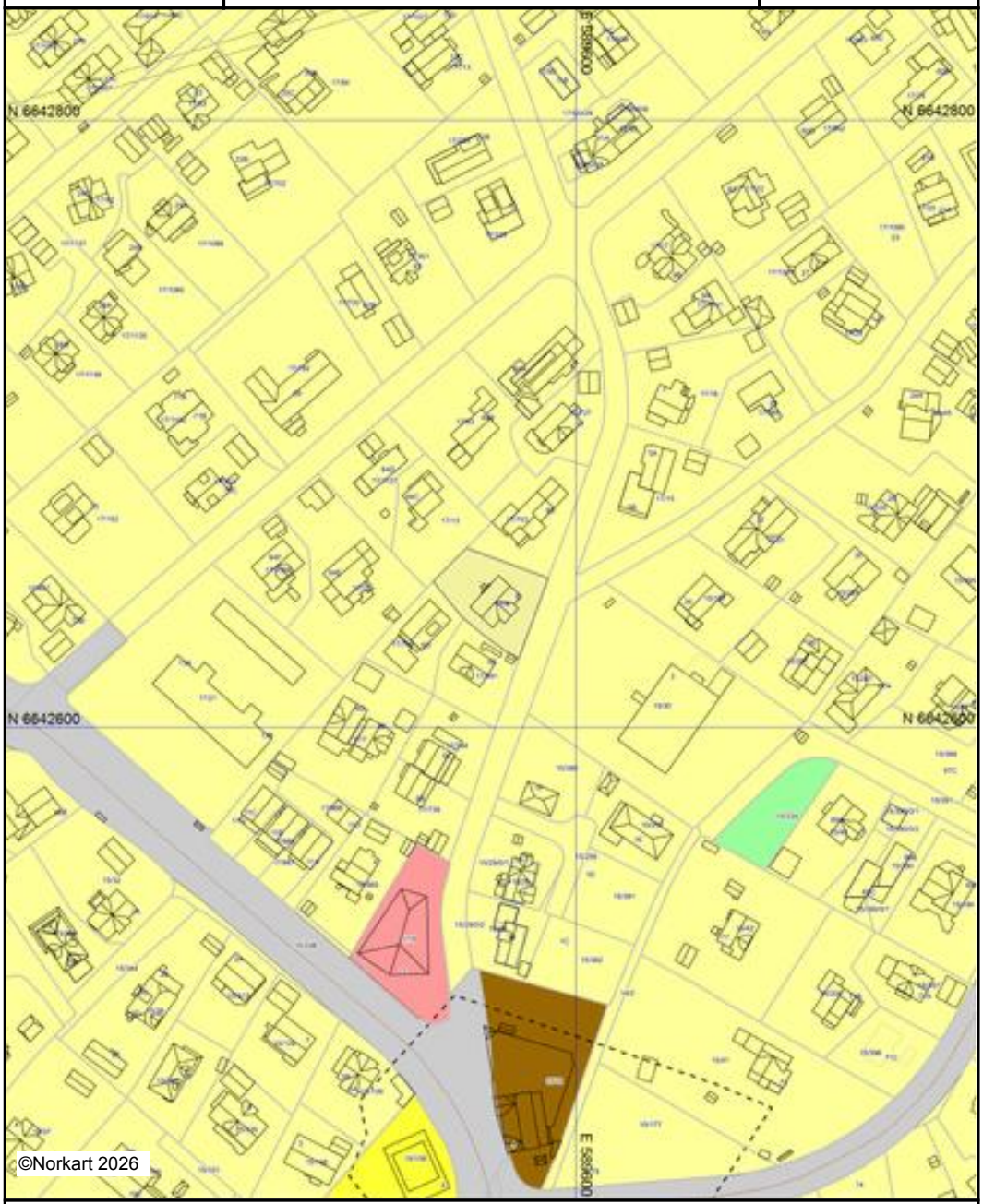
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/8/0/2
Adresse: Ringsveien 8
Utskriftsdato: 15.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



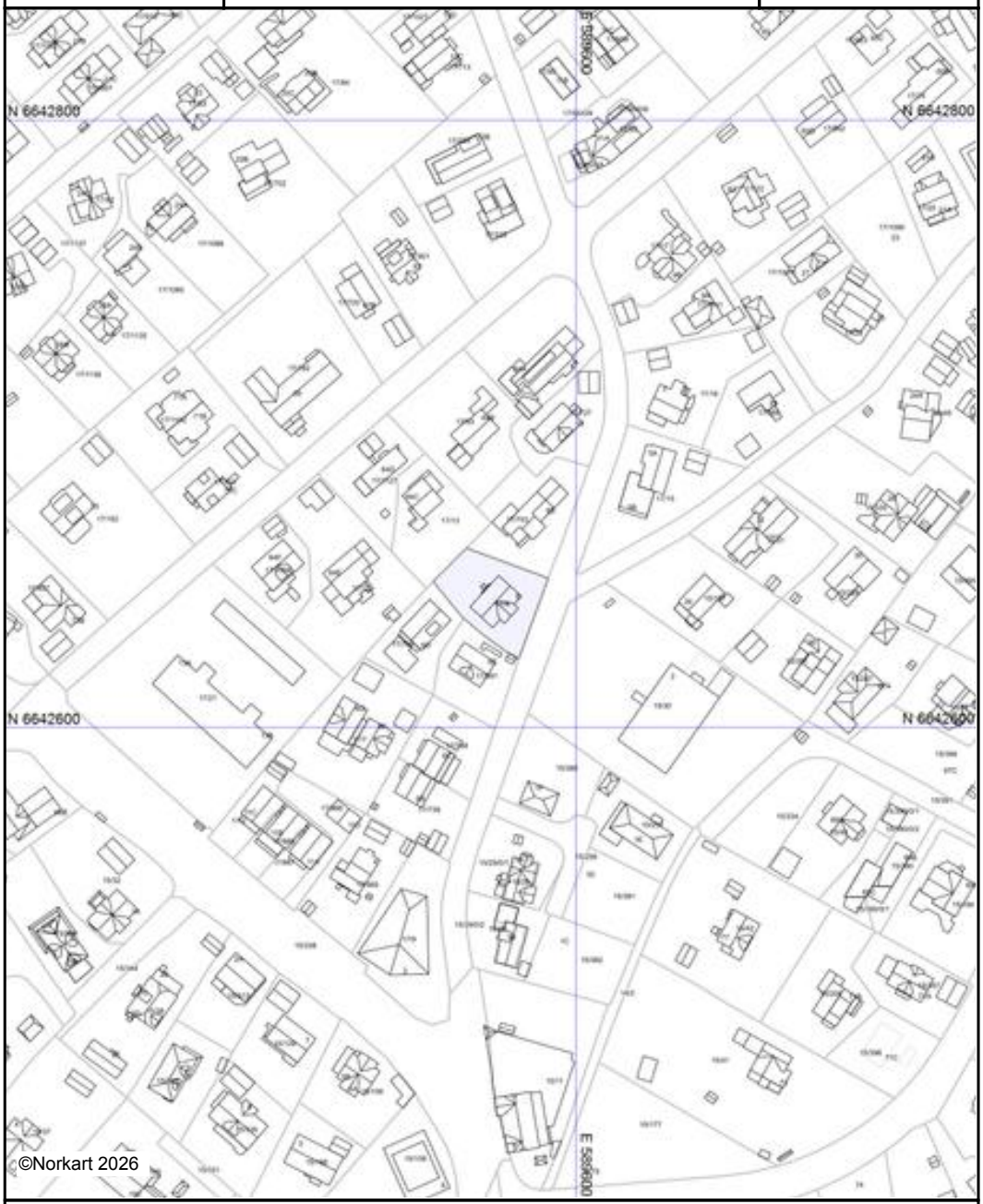
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 17/8/0/2
Adresse: Ringsveien 8
Utskriftsdato: 15.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

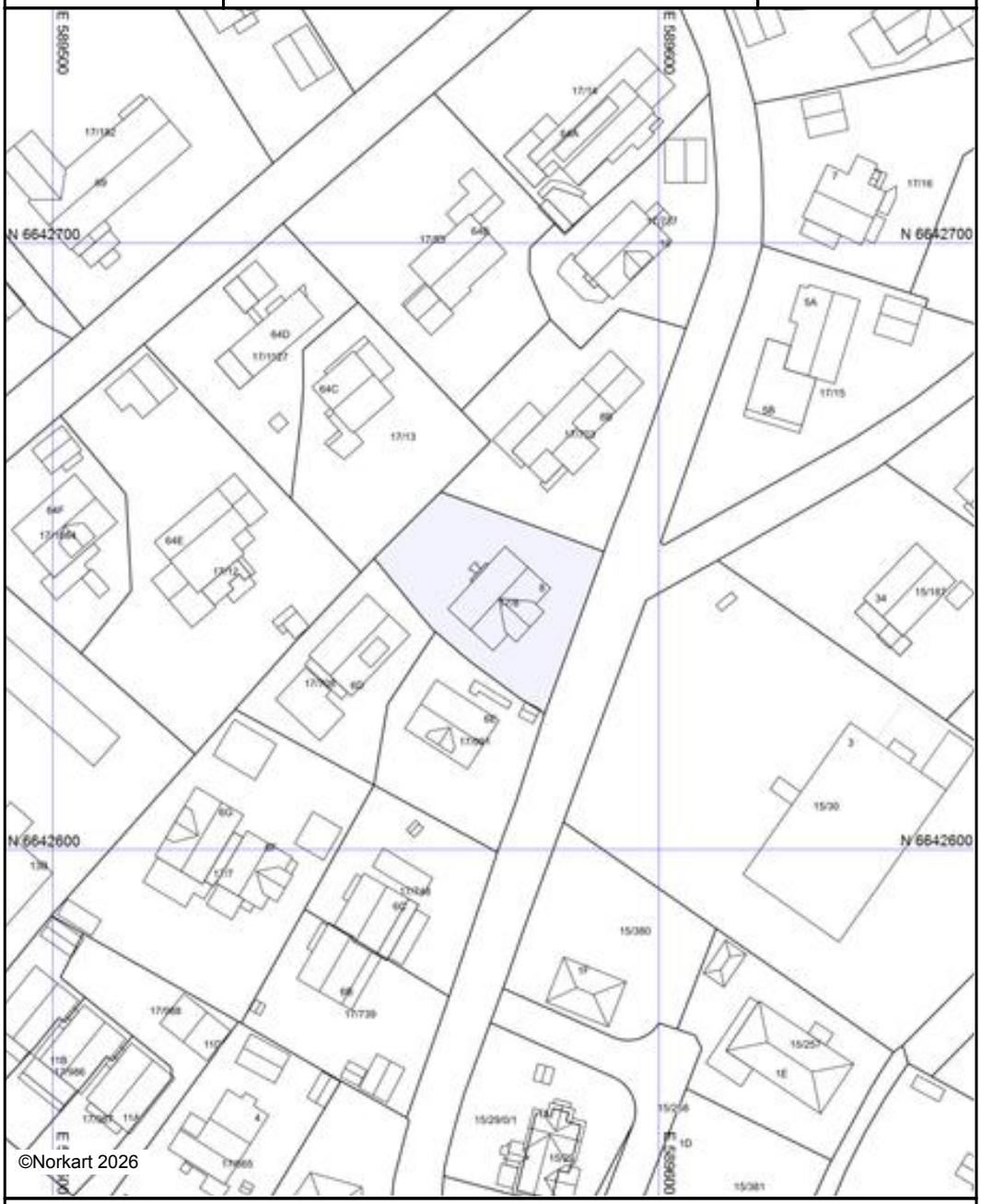
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 17/8/0/2
Adresse: Ringsveien 8
Utskriftsdato: 15.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

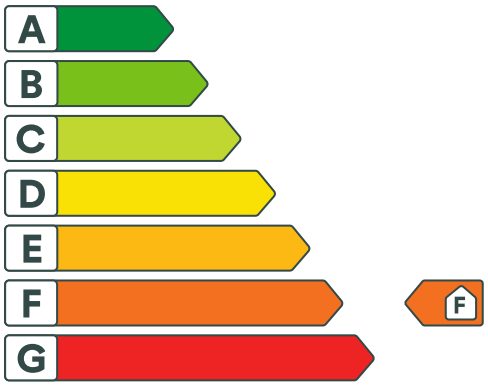
Tegnforklaring

enova

Energiattest



Adresse **Ringsveien 8, 1368 STABEKK**	
Dato for energimerking **27.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360081**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17278908**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **8**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1898**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

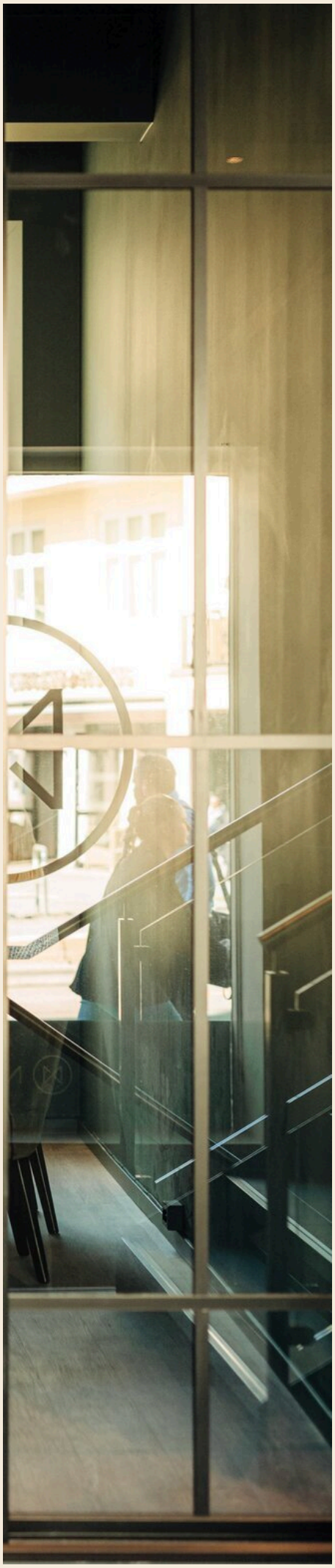
kWh/m² per år **302,25**

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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

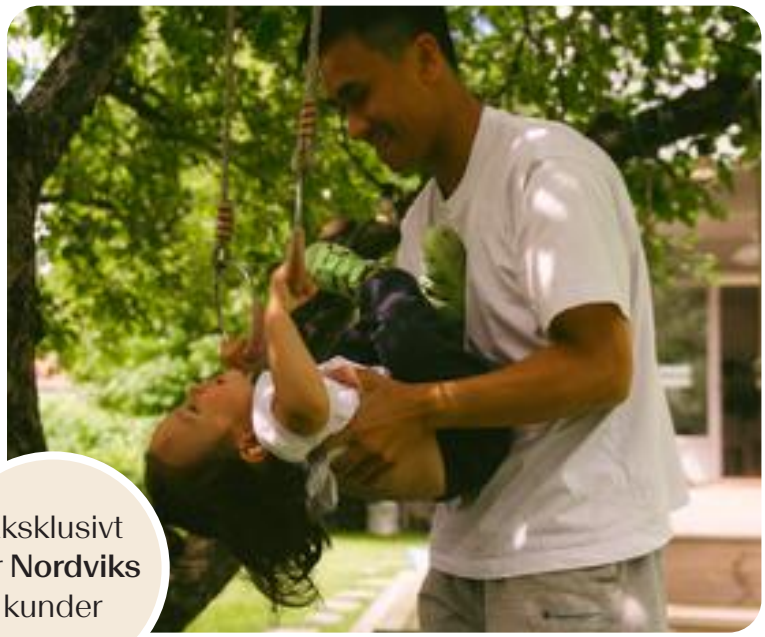


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0279/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ringsveien 8 1368 STABEKK
Matrikkel: Gnr 17, bnr 8, snr 2 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Jan-Petter Solberg Hansen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
j.hansen@nordvikbolig.no
906 56 346