

Gamle Ringeriksvei 13B



Velkommen til

Gamle Ringeriksvei 13B



Salgsoppgaven produsert 22. desember 2025

ØVRE STABEKK

Lys og attraktiv 4(5)-roms med super beliggenhet. Peis. Balkong på 14kvm. Garasjeplass medfølger. Perfekt planløsning

Prisantydning	7 490 000,-
Omkostninger	188 630,-
Totalpris	7 678 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 262,-
BRA-i	98 kvm
Totalt BRA	105 kvm
Soverom	3
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1968

Ansvarlig megler	Sander Flåte
Telefon	994 75 337
E-post	s.flate@nordvikbolig.no
Megler	Camilla Holten
Telefon	412 78 836
E-post	c.holten@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En stor og attraktiv 4(5)-roms eierseksjon beliggende i et rolig, men samtidig svært sentralt område på populære Stabekk. I umiddelbar nærhet finner du blant annet nærbutikk og svært gode kollektivmuligheter med både buss, tog og flytoget. Leiligheten består av en innbydende entré, stor stue med utgang til solrik balkong på 14 kvm, tre romslige soverom (mulighet for 4) inn mot rolige omgivelser, kjøkken, bad og toalett. I tillegg har boligen disposisjon til stor gressbelagt tomt, samt gjesteplasser. Leiligheten har noe behov for oppussing, og her har du mulighet til å skape ditt drømmehjem.

- Høydepunkter:
- Peis i stue
- Bad + toalett
- Solrik balkong på 14 kvm
- Parkeringsplass i garasje
- Sentralt område på populære Stabekk
- 3 romslige soverom som vender mot rolige omgivelser

Arealer og innhold

BRA-i:	98 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	105 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 98 kvm.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 14 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

GAMLE RINGERIKSVEI 13B
2.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.








































PUMA
PUMA




3
VOLVO
Volvo Car Fornebu

Informasjon

Gamle Ringeriksvei 13B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0667/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gamle Ringeriksvei 13B, 1368 STABEKK
Gnr 17, bnr 21, snr 11 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Helene Louise Silvis Dante

Kjøpesum og omkostninger
7 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
187 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
201 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 678 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 691 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1968

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 98 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 105 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 98 kvm.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 14 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten er beliggende i byggets 2 etasje og inneholder: Entre, gang, stue, kjøkken, bad, toalett og 3 soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i kjeller på 7 kvm og garasjeplass med egen kjøreport.

Standard

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Porttelefon.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Peis og panelovn. Utgang til balkong. Takhøyden er målt til 2,4 m i stuen.

Kjøkken: Laminat på gulv, og laminatplater på vegg over benk og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekeovn og platetopp.

Bad: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med dusjhjørne, servant, servantskap, badekar og mekanisk avtrekk.

Toalett: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utstyrt med wc, servant, servantskap og mekanisk avtrekk . Stakeluke og stoppekraner.

Soverom 1: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Balkong: Balkong på ca 14 kvm med adkomst fra stue.

Parkering

Frittliggende garsjebygg med adskilte garasjer, hver med egen kjøreport. Styret opplyser om meget god plass til gjesteparkering.

I tillegg er det gateparkering etter områdets bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Gjort arbeid via sameiet Kjellergulv og vaskerom ble lagt epoxy belegg Avløpsrør forsterket.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Strømper i rør i 2024.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Nettopp økt til 6262,-.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig

Erik Iversen

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:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med koblet glass.

Vinduer: Koplede vindusglass i trekarmer fra byggeår.
Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne.
Ytterdører: Ytterdøren er ikke merket med lyd- eller brannklassifisering.

Tekniske innstalasjoner:
- Soilrør av støpejern. Innvendige avløpsrør av plast.
- Vannledninger av kobber.
- Elektrisk: Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.
- Det er felles varmtvann i bygget.
- Naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Balkong, terrasse, platting. Oppsummering: TG2 pga lavt rekkverk, og generell slitasje.
Kjøkken. Oppsummering: TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Toalettrom. Oppsummering: TG2 pga kondens fra sisterne som drypper på gulv.
Avløpsrør. Oppsummering: TG2 pga alder.
Vannledninger. Oppsummering:TG2 pga alder.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Vinduer og dører. Oppsummering: TG3 pga slitasje og soppdannelse.
Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.
Ventilasjon. Oppsummering: TG2 pga behov for bedre ventilasjon.
Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.
Våtrom. Oppsummering: TG3 pga fuktskade i dusjsonen. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Elektrisk. Oppsummering: Anbefaler en elkontroll
Varmtvannsbereder. Oppsummering: Ikke vurdert.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Utleie forutsetter styrets godkjenning av leietaker.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Energiattest for boligen er utarbeidet av eiendomsmegler. Det kan forekomme avvik.

Fullstendig energiattest er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis.
- Panelovn.

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

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 262,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgiftene dekker bl.a. varmtvann, kommunale avgifter, felles vaskeri, vaktmestertjenester, snømåking, gressklipping, trappevask, kabel-TV og bredbånd (Canal digital), byggforsikring og forretningsførsel.

Sameiet fakturerer felleskostnader kvartalsvis. En økning på 10 % fra 01.01.2026 er inkludert i beregningen. Totale felleskostnader utgjør kr 18 785,80 per kvartal, som tilsvarer kr 6262 per måned.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter

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

Det gjøres oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E-Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 656 197,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 624 788,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Canal digital er sameiets leverandør av TV og internettjenester. Grunnpakke er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Gamle Ringeriksvei 13, orgnr. 979765568

Om sameiet

Eiendommen Gamle Ringeriks vei 13, Gnr. 17 Bnr. 21, i Bærum kommune er oppdelt i 12 eierseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes verdi.

Styrets leder: Kai Schjøll
E- post: schoell@online.no.

Sameiet har avtale med Seniortjenesten AS for vedlikehold av fellesområdene. OBOS Eiendomsforvaltning AS er sameiets forretningsfører.

Felles vaskerom:
Reservering av vasketid gjøres ved å skrive navnet sitt på kalenderen utenfor vaskerommet. Husk at vaskerommet ikke skal brukes på søndager og helligdager. Vaskerommet kan brukes fra kl. 08:00 - 21:00. Brukere av vaskerommet betaler kr. 50,- per gang. Dette fakturers i ettertid 2 ganger per år.

Fremtidige planer i sameiet:
Styret skal ila 2025/ starten av 2026 innhente tilbud om etablering av lademulighet til garasjeplassene. Muligheten for E- bil lading vil bli tatt opp på årsmøte for 2026. Dette vil i så fall bli dekket av sameiets egenkapital.

Styreleder opplyser om følgende 27.11.2025:
Det er ikke planlagt noen økning av felleskostnadene utover den varslede økning fra 1. januar 2026. Videre har sameiet tidligere lagt nytt tak, malt hele bygget utvendig, malt alle felles arealer, lagt nytt Epoxy kjeller gulv, samt foretatt rørfornyelse av avløpsrørene i fjor sommer.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ikke felles lån p.t
Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjon ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsresultat for 2024: -157 764,-

Vedtatte kostnadsøkninger:
Styret gis fullmakt til å justere husleien fra 1. januar 2026. Forslaget er en høynet husleie med 10%.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
Ladning av El- biler, forslag om innhenting av tilbud
Maling av kortvegg på sydsiden
Beplanting mot nabo syd
Oppgradering av utvendige trapper

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er ikke tillatt å riste tepper fra verandaene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet arrangerer dugnad etter behov. Styreleder opplyser at det ikke er dugnadsplikt.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht til vedtektene.
Videre kan man søke styret om tillatelse til dyrehold dersom det foreligger særskilte grunner.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 423977

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 102 kvm (Eiertomt)
Stor, parkmessig opparbeidet og velstelt tomt, med store plenarealer, trær og prydbeplantning. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leilighet med attraktiv og sentral beliggenhet på Øvre Stabekk. Eiendommen ligger i et etablert og ettertraktet boligområde, kjent for sitt rolige miljø og nærhet til et bredt spekter av servicetilbud.

Stabekk handelssenter ligger i gangavstand og byr på et variert utvalg av butikker og spesialforretninger. Her finner du flere dagligvarebutikker, Bolina interiør, Kolstad belysning, antikvitetsbutikk og gullsmed – et mangfold som gir gode muligheter for både hverdagsbehov og kvalitetsshopping. For den som ønsker svært kort vei til dagligvarer, ligger nærbutikken KIWI kun ca. 200 meter fra leiligheten. I tillegg er det lett adkomst til Bekkestua sentrum, som tilbyr et enda bredere utvalg av butikker, spisesteder, treningssentre og øvrige servicetilbud.

Nærområdet har flere gode rekreasjonsmuligheter. Det finnes flotte turområder i nærheten, grønne parker og hyggelige gangveier som gjør det enkelt å ta både korte og lengre turer. I tillegg er det kort vei til idrettsanlegg og andre fritidstilbud i Bærum.

Kollektivtilbudene i området er svært gode. Bussholdeplass ligger rett i nærheten av eiendommen, og Stabekk togstasjon er innen komfortabel gangavstand, med hyppige avganger mot Oslo, Asker og Sandvika. Fra Bekkestua er det også enkelt å ta både trikk og T-bane, noe som gir et bredt spekter av reisemuligheter og gjør området svært attraktivt for pendlere.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass: Skallum, kun 1 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 145, 150, 213 og 214.

Nærmeste togstasjon: Stabekk stasjon, 11 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: L1, L2 og R21.

Nærmeste T- Bane stasjon: Bekkestua, 14 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 1, 2, 3 og 5.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 29.11.1969 som omhandler ferdigstillelse av nybygg, blokk og garasjer for 12 biler.

Dagens planløsning samsvarer med seksjonerte tegninger datert 20.07.1984. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann: Offentlig vann
Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Følger eldre reguleringsplan GML RINGERIKSV. mellom Prestegårdsv./Ringstabekkv. (plan-ID 1983032). Planen regulerer et delareal på 20 m^2 av eiendommen til Kjørevei.12.09.1986

Følger Kommuneplanens arealdel KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042, ikrafttredelse 21.06.2023. Et delareal på 4083 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende, og et delareal på 20 kvm er avsatt til Veg, Nåværende.

Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Byggesak - 2025/24593. Beskrivelse: Gamle Ringeriksvei 11 A - bruksendring - lysgrav - utvendig trapp - fasadeendring. Saksstatus: Under behandling.
Byggesak - 2025/4074. Beskrivelse: Ringsveien 6 B - tilbygg - påbygg. Saksstatus: Under behandling.
Byggesak - 2017/2364. Beskrivelse: Ringveien 1 A - enebolig. Saksstatus: Under behandling.
Byggesak - 2022/1660. Beskrivelse: Ringsveien 1 A - fasadeendring. Saksstatus: Under behandling.
Byggesak - 2024/12974. Beskrivelse: Gamle Ringeriksvei 9 - virksomhetsskilt Kiwi. Saksstatus: Under behandling.
Byggesak - 2023/9301. Beskrivelse: Gamle Ringeriksvei 6 - transformasjon av næringsbygg til boligblokk. Saksstatus: Under behandling.
Byggesak - 2023/17228. Beskrivelse: Ringsveien 8 - bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Saksstatus: Under behandling.
Byggesak - 2019/6929. Beskrivelse: Ringsveien 4 - spørsmål om søknadsplikt for fasadeendringer. Saksstatus: Under behandling.
Byggesak - 2025/12881. Beskrivelse: Prestegårdsveien 2 B - fasadeendring. Saksstatus: Under behandling.
Byggesak - 2023/26847. Beskrivelse: Festningsveien 28 C - underbygg, bruksendring, veranda, garasje, støttemur, terrengendring. Saksstatus: Under behandling.

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi av disse ikke følger salgsoppgaven, kan du kontakte megler for å få tilsendt dokumentasjonen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/17/21/11:
04.03.1898 - Dokumentnr: 900135 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1902 - Dokumentnr: 990093 - Erklæring/avtale
Best. vedr. veg og vegskråning
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1967 - Dokumentnr: 305284 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2025 - Dokumentnr: 1545072 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver Foreløpig
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

20.07.1984 - Dokumentnr: 19968 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Uoppgitt
Sameiebrøk: 125/1312
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 012 SEKSJONER

26.03.1992 - Dokumentnr: 8562 - Målebrev
Fradeling av gnr 15 bnr 338 fra bl.a. d.e.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1308905 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:17 Bnr:21 Snr:11

01.01.2024 - Dokumentnr: 27443 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:17 Bnr:21 Snr:11

1968/305087-1/100 23.08.1968 OBLIGASJON
Beløp: NOK 880 000
Panthaver: WELHAVEN KRISTIAN ADVOKAT
LØPENR: 991648
PANT I IDEELL ANDEL AV GNR 17 BNR 21
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3201 GNR: 17 BNR: 21 FNR: 0 SNR:
11 F
1969/301853-1/100 20.03.1969 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1969/300922-1
1990/37153-2/100 22.08.1990 ** NEDKVITTERING
BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
Beløp: NOK 255 000
1991/3074-2/100 05.02.1991 ** NEDKVITTERING
BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
Beløp: NOK 170 000
1997/2088-1/100 23.01.1997 ** FORHØYELSE
FORHØYET TIL NOK 295,568

Obligasjonen som hefter i seksjonen er opprinnelig tinglyst 03.08.1968 i eiendommen gnr. 17, bnr. 21, snr. 11 og snr 8 med dagbok nr 305087, til avdøde advokat Kristian Welhaven.
Megler har på vegne av selger begjært denne slettet ex officio. Behandlingstid hos kartverket er 1-2 måneder etter mottak av slettebegjæring. Slettebegjæringen ble mottatt hos kartverket 12.12.2025.
Dersom den ikke kan slettes ex officio vil megler på vegne av selger be om at den slettes etter kunngjøring. Behandlingstid for sletting etter kunngjøring kan ta opptil 6 måneder fra kunngjøring offentliggjøres.

Ved inngivelse av bud på eiendommen aksepterer kjøper og kjøpers bank at pantet fortsatt hefter frem til det er slettet. Meglerforetaket kan ikke gi noen garanti for når dette vil komme i stand.

Megler vil holde tilbake et beløp som tilsvarer pantets pålydende og antatte opparbeidede renter som sikkerhet inntil pantet er slettet fra grunnboken.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (redusert fra kr. 16.900,-) kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 133 308,- 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 5. januar 2026

Ansvarlig megler

Sander Flåte, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99475337

Megler

Camilla Holten, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41278836

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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

Vedlegg

Gamle Ringeriksvei 13B

Gamle Ringeriksvei 13B

Nabolaget Øvre Stabekk - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Stabekk skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Lysaker skole (1-7 kl.) 222 elever, 13 klasser	17 min 1.5 km
Bærum Montessoriskole (1-10 kl... 141 elever, 12 klasser	18 min 1.6 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 410 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Bekkestua skole (8-10 kl.) 561 elever, 40 klasser	5 min 1.8 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
Oslo International School 90 elever	20 min 1.7 km

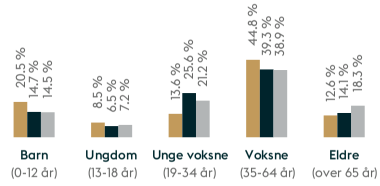
Offentlig transport

Skallum Linje 145, 150, 213, 214	1 min 0.1 km
Stabekk stasjon Linje L1, L2, R21	11 min 0.9 km
Bekkestua Linje 1, 2, 3, 5	14 min 1.2 km
Sollerud Linje 13	9 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 11.1 km

Barnehager

Aktivitetsbarnehagen (1-5 år) 53 barn	2 min 0.2 km
Skogveien barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 0.6 km
Gartnerveien barnehage (2-5 år... 10 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Stabekk	1 700	663
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Stabekk skole	8 min
Njålveien ballplass	12 min
EVO Stabekk	6 min
SATS Bekkestua	13 min

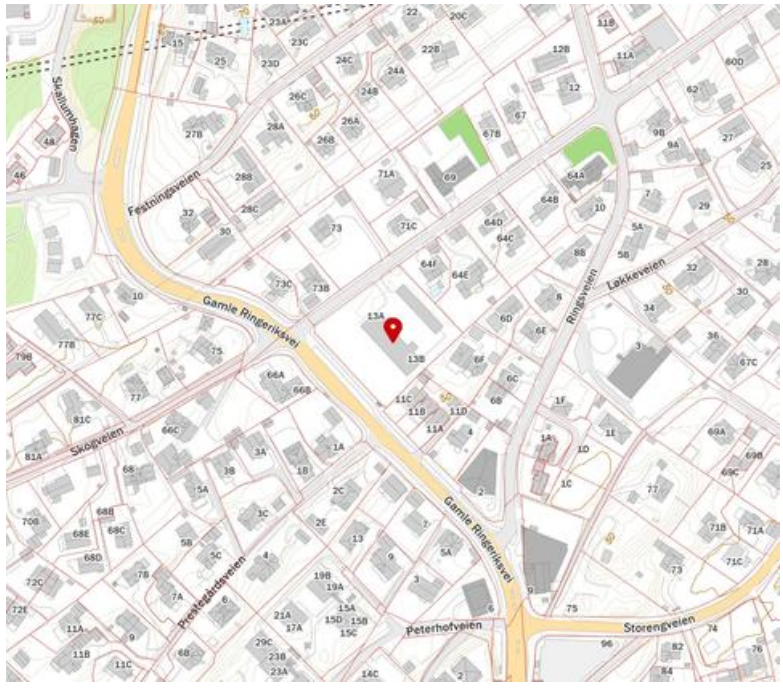
«Bor her og har bodd her nærmest hele livet»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Gamle Ringeriksvei 13B
1368 STABEKK

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1968
BRA: 105 m²
BRA-i: 98 m²
Rapportdato: 12.12.2025 (Gyldig til 12.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	5	3	2

Supertakst
GNR: 17 BNR: 21 SNR: 11
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Gamle Ringeriksvei 13B
1368 Stabekk

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38185

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG3 pga slitasje og soppdannelse.
Ventilasjon	TG2 pga behov for bedre ventilasjon.
Våtrom	TG3 pga fuktskade i dusjsonen.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG2 pga lavt rekkverk, og generell slitasje.
Kjøkken	TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Toalettrom	TG2 pga kondens fra sisterne som drypper på gulv.
Avløpsrør	TG2 pga alder.
Vannledninger	TG2 pga alder.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Elektrisk	Anbefaler en elkontroll
Varmtvannsbereder	Ikke vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.12.2025

Rapportdato
12.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Helene Louise Silvis Dante**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Gamle Ringeriksvei 13B, 1368 Stabekk**

Kommunenr:	3201	Gårdsnr:	17	Bruksnr:	21	Festenr:	
Seksjonsnr:	11	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1968**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med koblet glass.

Innhold

Primærrom:
2. etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, bad, toalett, 3 soverom.

Standard

2. etasje

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Porttelefon.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Peis og panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv, og laminatplater på vegg over benk og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn og platetopp.

Bad: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med dusjhjørne, servant, servantskap, badekar og mekanisk avtrekk.

Toalett: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utstyrt med wc, servant, servantskap og mekanisk avtrekk . Stakeluke og stoppekraner.

Soverom 1: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	98	98	0	0	14
Kjeller	7	0	7	0	0
Totalt m²	**105**	**98**	**7**	**0**	**14**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	98	98	0	Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, toalettrom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	7	0	7	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**105**	**98**	**7**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 14 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 7 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 2,4 m i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Balkongen har betonggulv og sluk på veggsiden. Overflaten har slitasje, men ikke som påvirker konstruksjonen i vesentlig grad.

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 5,7 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 90 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv. Anbefaler jevnlig rens av sluket.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: Koplede vindusglass i trekarmer fra byggeår. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Ytterdøren er ikke merket med lyd- eller brannklassifisering.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-3

Vinduene er fra byggeår og har slitasje som indikerer behov for utskifting på kort sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Ingen merknader.

3. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 3 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 4 mm (venstre), 3 mm (rett frem), 5 mm (høyre), 7 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 7 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 8 mm (venstre), 8 mm (rett frem), 4 mm (høyre), 7 mm (midt på gulvet).
Avvik: 8 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen TG-1

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.
Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Ingen merknader.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom — TG-2

Det måles fukt i gulvet rundt klosettet. Årsaken til dette skyldes tidvis kondensdannelse på sisterne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for strakstiltak. i forbindelse med oppussing kan det vurderes å sette inn en vegghengt sisterne. Dette vil redusere kondensering.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør — TG-2

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Stoppekran til badet er plassert bak inspeksjonsluke på toalettrommet.
Hovedstoppekran er ikke lokalisert i leiligheten og denne er sannsynligvis plassert i fellesareal. Ikke lokalisert og derfor ikke funksjonstestet.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

GENERELT:
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 ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-3**

Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrom.
Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.
På befaringsdagen er det registrert fuktskader på overflatene i soverommene og på enkelte vinduskarmer. Dette har sammenheng med at ventilasjonen ikke har fungert tilstrekkelig, og fuktig luft har lagt seg på overflatene og forårsaket soppdannelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Anbefaler å etablere bedre ventilasjon av rommene. Dette kan gjøres ved å sette inn ekstra mekanisk ventilasjon, og/eller sørge for bedre tilluft via oppholdsrommene. Normalt skal det være tilstrekkelig å åpne ventiler over vinduene og sørge for at dører ikke er lukket om natten, hvor det ofte er høy luftfuktighet på rommene.
Utbedringskostnader **50 000 - 150 000**

6.13 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja
Oppsummering av våtrom	**TG-3**
Alle vegger tilstøtende mot våt sone er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. I dusjen er det et område på vegg hvor flisene spriker ut fra veggen i et område hvor det samtidig er registrert forhøyede fuktverdier. Videre bruk av badet på kort sikt fordrer at det settes inn et dusjkabinett. Rehabilitering anbefales.	
Anbefalte tiltak	
Badet må totalrenoveres.	
Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Plavnik Dante, Nicole T.	9578-5999-4-1397131	2025-12-08 11:34:33

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
8. des. 2025

Oppdragsnummer
8-0667/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gamle Ringeriksvei 13B, 1368 STABEKK

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Helene Louise Silvis Dante

Fullmektige
Nicole Plavnik Dante Intveen for Helene Louise Silvis Dante

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. oktober 2008

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Helene Dante

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 000000
Forsikret i: Via sameiet

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort arbeid via sameiet Kjellergulv og vaskerom ble lagt epoxy belegg Avløpsrør forsterket.

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Strømper i rør i 2024

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Nettopp økt til 6262,-

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: 8-0667/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Plavnik Dante, Nicole T.	**2025-12-08**

Identifikasjon

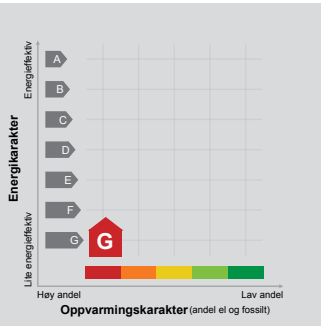
bankID Plavnik Dante, Nicole T.

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Ringeriksvei 13B
Postnummer	1368
Sted	STABEKK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6697704
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-236711
Dato	17.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Etterisolering av yttervegg
- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Møtereferat/protokoll - Årsmöte 2025, Gamle Ringeriksvei 13, 1368 Stabekk

Datum: 12.05.2025
Sted: Stabekk Eldresenter
Tid: Kl. 18.00.

Tilstede: Svein Brenne, Kjartan Festøy, Kai Schjøll, Eldbjørg Schjøll, Alexandra Wang, Bodil Wilk Hansen, Kjell Arne Haldorsen, Elsie Haldorsen, Willy Nesset, Nicole Dante, Wenche Nesset, Katarina Williamson

Fullmakter til styreleder: Line Simonsen
Fullmakt til Katarina Williamson: Kim Jensen
Møteleder: Kai Schjøll
Referent: Katarina Williamson
Undertegning av Protokoll: Alexandra Wang

Redegjørelse for årsregnskapet 2024 med resultatregnskap, balanse, årsberetning og

Driftsberetning fremlagt av Kai Schiøll:

Ingen bemerkninger. Styreleder beskriver bakgrunden till reduserat egenkapital i sameiet som framför allt beror på kostnaden för den genomförda utbedring av rör.

Saker til behandling:

Til behandling foreligger følgende saksliste:

Sak 1. Valg av møteleder og referent

Sak 2. Valg av 1 personer til å underskrive Årsmøte protokollen.

Sak 3. Årsregnskapet for 2024 med resultatregnskap, balanse og noter - Godkänt
Nicole kommenterte at man bør undersøke pris fra andre leverandører for brøyting, strøing og feiing. *Hun kommer tilbake med navn på firma hun kjenner til.*
Bodil kommenterte at styret bør kontakte Telenor, evt andre leverandører for hva de kan tilby oss. Det ble poengtert at Telenor har tjeneste hvor de kan sende ut tekniker hvis problemer med utstyret, noe enkelte andre leverandører ikke tilbyr. *Styret følger opp.*

Sak 4. Styrets Årsberetning for 2024 – Godkänt

Sak 5 Styrets Driftsberetning for 2024 - Godkänt

Spørsmål från Svein Brenne om det är tillräckligt med ett styremöte per år. Styret menar att det för närvarande är tillräckligt och att flera telefonkonferenser genomförts vid behov under årets lopp.

Sak 6 Budsjett for 2025 – Godkänt

För att säkerställa ett adekvat egenkapital i sameiet föreslår styret en höjning av husleien med 10% från 1 Jan 2026.

Vedtak: Styret gis fullmakt att justera husleien från 1 Jan 2026

Sak 7 Styrehonorar 2025

NOK 25000 til styreleder. Godkänt

Sak 8 Valg

Styreleder og styremedlemmer – Kai Schjøll gjenvalg. Styremedlemmer Willy Nesset gjenvalg, Kjell Arne Haldorsen gjenvalg. Katarina Williamson, Ny

Øvrige saker til behandling:

Ladning av El- biler, forslag om innhenting av tilbud

Sameiet har plikt att säkerställa laddningsmöjlighet för el-bil om endast en medlem i sameiet önskar det. I dag är det ingen av beboerne som har det behovet men detta kan ändra sig framöver. Det bör föreberedas så att möjligheten finns för den som önskar det. Huvudsikringen för eltillförsel till garagen sitter i Bodils garage, detta är inte optimalt, förslag att flytta den ut till utsida av garage för enklare tillgänglighet för alla. När grundinstallasjon är på plats är det upp till var enkelt att få installerat sin personliga box för laddning, en kostnad som ligger på ca 20 000 NOK. Styret har tidigare fått tilbud från leverantör på grundinstallasjon ca 150 000 NOK. Leverantören installerar allt av utstyr och tar ansvar för driften.

Svein Brenne stiller spørsmål kring om kabel som går från huvudbyggnaden ut till garaget ligger i rör. Willy menar den ligger i strømpe. Ligger inte kabeln i rör blir det en mycket större kostnad.

Forslag til vedtak: Styret tar in ett par tilbud under det kommande året och det röstas om saken vid årsmötet 2026. Styret säkerställer hur/hvordan kabeln ligger och Bodil checkar om det finnes något i gamla tegninger som kan tydliggöra detta.

Fortsatt betaling for bruk av vaskerom. Vedtatt

Forslag vedtektsendring gällande forbudet mot dyrehold

Katarina har sent in forslag om vedtektsendring och en önskan om votering om saken. Bakgrunden är att flera av sameiets beboere önskar att forbudet mor dyrehold fjernes. Katarina kommenterar att hon inte önskar den typen av begränsning i sameiet då det inskränker på friheten att välja hur man vill leva sitt liv. Kommenterar också att det sänker

verdien på leiligheterna då många potentiella intressenter faller bort i en salgsprocess pga forbudet. Dante kommenterar detsamma. Willy och Bodil kommenterar att det istället höjer verdien.

Forbud mot hund og utekatt gjelder også for utleieleilighetene

Diskusjon kring vad som egentligen gäller. Vedtekterna ger inte utrymme för något som helst dyrehold men ingen av medlemmarna motsätter sig möjligheten för att att passa dyr en begränsad tid samt att ha egna dyr som inte rör sig utanför boligene, dvs innekatt, marsvin etc. Willy redegjorde for at det er tillatt å ha besøk av dyr i perioder, og at man kan søke styret om å ha dyr om det er særskilte grunner. Det er ikke lov att lufte hund i fellesarealen. Det har setts avföring från hund på fellesarealen.

Det krävs 2/3 flertall för en vedtektsendring. Resultatet blev 6 röster (varav en fullmakt) for og 6 röster emot (varav en fullmakt).

Vedtatt: Forbud mot dyrehold bibehålles

Katarina tar en prat med aktuell leietaker och minner om viktigheten av lufte hunden utanför fellesarealen och plocka upp avföring efter sig.

Det er ikke tillatt å riste tepper fra verandaene

Vedtak: Dante skriver till sina leietakere och minner dem om detta. Katarina tar en prat med leietaker och påminner om detta.

Opprette rutine for ekstra vanning av hekkens siste del

Deler av hekken like ved gangporten har en tendens til ruste. Man tenker seg at det kan være pga manglende vanntrykk på enden av vannings-slangen som ligger under hekken.

Alexandra föreslår att man sjekker om man kan "ende-snu" koblingene på den nåværende slangen, slik at man kan ha maksimalt vanntrykk på slangen der hvor hekken har hatt en tendens til å være noe mere rusten enn øvrig del av hekken. Videre så bruker man slangen som er på veggen ved Svein sin leilighet til å koble på nevnte punkt. Nicole Dante kommenterar att det går att köpa till en hindring som gjør at robotgrässklipparen undviker å kjøre på vannslangen.

Maling av kortveggene

Kortveggene har påmonterte styrofoam-plater som gjør at de har vært behandlet med en annen type maling enn øvrig del av bygget. Veggene bære preg av grønske og skitt.

Vedtatt: Alexandra sjekker opp navn på firma som er spesialisert på vaske av bygg, hvor det brukes skånsom høytrykksspyler og miljøvennlige og effektive produkter. Noe som gjør at vi trolig ikke behøver å male veggene i første omgang.

Beplanting mot nabo syd

Det var av enkelte ønske om noe beplantning i området utenfor kjøkkenvinduet til Wenche og Willy.
Vedtatt: Bodil med hjelp av Alexandra sjekker opp hva som finnes av stauder som trives i skyggefulle områder, og sørger for beplantningen.

Påminnelse från Alexandra om att alla inkomna saker sendes ut till alla medlemmar i förkant av årsmötet till riktig tid.

Dette er viktigt för att alla og specielt for de som sender in fullmakt så at de vet vad de sender fullmakt for, og at de har tid til å forberede seg i forkant av årsmøtet.

Vedtak: Styret vedtok at dette skal gjøres

Sak från Alexandra om at garageporter trenger å beises og garagen bör vaskes og ryddes bak.

Vedtak: Vi anordnar egen dugnad där de som orkar vasker bak garagen. Styret ber om tilbud från seniortjensten om at beise garageportarna.

Maling av vannbrett på garasje og bygg
Grunnarbeidet som ble utført før maling av vannbrett for noen år tilbake virker å ha vært mangelfull. Det må benyttes en spesiell primer for sink.
Vedtak: Styret kontakter Seniortjenesten og ber dem pusse, prime og male vannbrett på garasje og bygg.

Fargekoder til bygget:
Alexandra etterspurte fargekoder for bygget, både utvendig og innvendig, hvilket var avtalt på fjorårets møte. Styret har gjort forsøk på å finne riktig hvitfarge, men uten å ha konkludert på hvilken fargekode man skal gå for. Det ble nevnt at det står noen bøtter med maling i styreboden.
Vedtak: Alexandra sjekker opp bøttene og ser om det lar seg gjøre å finne fargekoder på dem. Alternativt ta med fargeprøver til faghandel, for å fremskaffe riktig fargekode.
Alexandra lager oppslag i styreboden med fargekoder når dette er konkludert.

Kommentar från Bodil att seniortjenesten inte rydder efter sig när de klipper grenar etc.

Vedtak: Styret minner seniortjenesten om att rake efter sig

Rost på armering noterat
Det er synlige "buler" på fasaden hvor man kan se at betongen er i ferd med å løsne enkelte steder.

Vedtatt: Man anser pr i dag at det er kosmetisk skader, hvor betongen løsner. Styret sjekker opp med fagkyndig person om hvilket produkt man må benytter på armeringsjernet, før det blir lagt på ny murpuss. Styret tenker å forhøre seg med Seniortjenesten om de kan foreta utbedringene.

Renovering utvendig trappe (forslag från Bodil)

Utvendig trappe har murbruk som fallit av. Bedöms av styret som Ikke nödvändigt att be om tilbud från firma då inte akut behov

Vedtak: Styret ber vaktmester stärka med murbruk där det behövs.

Beklippning av häck vid utkörsel från gården (forslag fr Alexandra)

Häcken skymmer en del för sikten ut mot Skogveien när man kör ut från gårdsplatsen.

Vedtak: Styret informerar seniortjenesten om att klippa utsidan med jämna mellanrum så att sikten bibehålles så mycket som möjligt. Svein Brenne foreslår spegel över gatan för att få fri sikt i utkörseln.

Beskjæring av frukttrær

Frukttrærne har ikke blitt beskåret, og fremstår nå som store og langt høyere enn hva som er formålstjenlig om man skal kunne høste frukt. De er også langt større nå enn hva som var hensikten når de ble plantet for mange år siden.

Vedtak: Styret kontakter Seniortjenesten og ber dem beskjære trærne.

Stabekk 12. mai 2025

Kai Schjøll

Alexandra Wang

SAMEIET GAMLE RINGERIKSVEI 13
ORG.NR. 979 765 568, KUNDENR. 4639

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		752	631
Kundefordringer		0	17 538
Forskuddsbetalte kostnader		29 582	27 582
Driftskonto OBOS-banken		235 240	314 605
Driftskonto OBOS-banken II		0	12 781
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	5
Sparekonto OBOS-banken		88 228	85 151
SUM OMLØPSMIDLER		**353 802**	**458 292**
SUM EIENDELER		**353 803**	**458 293**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		232 210	389 974
SUM EGENKAPITAL		**232 210**	**389 974**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		66 842	29 700
Leverandørgjeld		44 435	15 236
Annen kortsiktig gjeld	12	10 316	23 384
SUM KORTSIKTIG GJELD		**121 593**	**68 320**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**353 803**	**458 293**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, __.__.2025
Styret i Sameiet Gamle Ringeriksvei 13

Kai Schjøll

Kjell Arne Haldorsen

Willy Nesset

Melinda Frances Dante

Innkalling til Årsmøte 2025 i Sameiet Gamle Ringeriksvei 13

1368 Stabekk

Årsmøtet avholdes i lokalene til Stabekk Eldresenter mandag den 12. mai 2025 kl. 18.00

Til behandling foreligger følgende saksliste:

Sak 1. Valg av møteleder og referent – Forslag Styrets leder

Sak 2. Valg av 1 personer til å underskrive Årsmøte protokollen.

Sak 3. Årsregnskapet for 2024 med resultatregnskap, balanse og noter Vedlegg 1

Sak 4. Styrets Årsberetning for 2024 Vedlegg 2

Sak 5 Styrets Driftsberetning for 2024 Vedlegg 3

Sak 6 Budsjett for 2025 Vedlegg 4

Sak 7 Styrehonorar 2025

Sak 7 Øvrige saker til behandling

- Ladning av El- biler, forslag om innhenting av tilbud
- Fortsatt betaling for bruk av vaskerom
- Det er ikke tillatt å riste tepper fra verandaene
- Forbud mot hund og katt gjelder også for utleieleilighetene
- Opprette rutine for ekstra vanning av hekkens siste del
- Maling av kortvegg på sydsiden
- Beplanting mot nabo syd
- Oppgradering av utvendige trapper

Sak 8 Valg - Styreleder – Kai Schjøll gjenvalg

Styremedlemmer Willy Nesset gjenvalg, Kjell Arne Haldorsen styremedlem gjenvalg. Katarina Williamson, Ny

1368 Stabekk 28. mars 2025

Kai Schjøll

Styreleder

SAMEIET GAMLE RINGERIKSVEI 13
ORG.NR. 979 765 568, KUNDENR. 4639

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	717 024	623 488	0	0
Andre inntekter	3	4 750	4 800	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**721 774**	**628 288**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 525	-3 525	0	0
Styrehonorar	5	-25 000	-25 000	0	0
Regnskapsførerhonorar		-32 326	-30 699	0	0
Konsulenthonorar	6	-2 319	-1 086	0	0
Drift og vedlikehold	7	-351 368	-139 871	0	0
Forsikringer		-78 820	-71 992	0	0
Kommunale avgifter	8	-119 760	-125 512	0	0
Energi/fyring		-96 849	-147 197	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-79 988	-74 325	0	0
Andre driftskostnader	9	-95 615	-81 316	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-885 571**	**-700 523**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-163 797**	**-72 235**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 033	4 667	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**6 033**	**4 667**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-157 764**	**-67 568**	**0**	**0**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-157 764	-67 568		

SAMEIET GAMLE RINGERIKSVEI 13
ORG.NR. 979 765 568, KUNDENR. 4639

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		752	631
Kundefordringer		0	17 538
Forskuddsbetalte kostnader		29 582	27 582
Driftskonto OBOS-banken		235 240	314 605
Driftskonto OBOS-banken II		0	12 781
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	5
Sparekonto OBOS-banken		88 228	85 151
SUM OMLØPSMIDLER		**353 802**	**458 292**
SUM EIENDELER		**353 803**	**458 293**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		232 210	389 974
SUM EGENKAPITAL		**232 210**	**389 974**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		66 842	29 700
Leverandørgjeld		44 435	15 236
Annen kortsiktig gjeld	12	10 316	23 384
SUM KORTSIKTIG GJELD		**121 593**	**68 320**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**353 803**	**458 293**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, __.__.2025
Styret i Sameiet Gamle Ringeriksvei 13

Kai Schjøll Kjell Arne Haldorsen Willy Nesset

Melinda Frances Dante

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	717 024
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**717 024**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	4 750
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 750**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 525**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 25 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 319
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 319**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-241 065
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-110 303
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-351 368**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-70 183
Feieavgift	-2 724
Renovasjonsavgift	-46 854
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-119 760**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-887
Driftsmateriell	-5 631
Lyspærer og sikringer	-1 195
Renhold ved firmaer	-18 852
Snørydding	-65 632
Andre fremmede tjenester	-176
Andre kontorkostnader	-452
Bank- og kortgebyr	-2 100
Velferdskostnader	-690
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-95 615**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 001
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 077
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	955
SUM FINANSINNTEKTER	**6 033**

NOTE: 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

PC fra Dell		
Tilgang 2019	9 490	
Avskrevet tidligere	-9 489	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE: 12
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-10 351
Gebyrer	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-10 316**

Resultatanalyse 2024
Sameiet Gamle Ringeriksvei 13

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	717 024	0	-717 024	100 %
Andre inntekter	4 750	0	-4 750	100 %
Sum driftsinntekter	**721 774**	**0**	**-721 774**	**100 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-3 525	0	3 525	100 %
Styrehonorar	-25 000	0	25 000	100 %
Regnskapsførerhonorar	-32 326	0	32 326	100 %
Konsulenthonorar	-2 319	0	2 319	100 %
Drift og vedlikehold	-351 368	0	351 368	100 %
Forsikringer	-78 820	0	78 820	100 %
Kommunale avgifter	-119 760	0	119 760	100 %
Energi/fyring	-96 849	0	96 849	100 %
TV-anlegg/bredbånd	-79 988	0	79 988	100 %
Andre driftskostnader	-95 615	0	95 615	100 %
Sum driftskostnader	**-885 571**	**0**	**885 571**	**100 %**
Driftsresultat	**-163 797**	**0**	**163 797**	**100 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	6 033	0	-6 033	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**6 033**	**0**	**-6 033**	**100 %**
Årsresultat	**-157 764**	**0**	**157 764**	**100 %**

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Camilla Holten
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: c.holten@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0667/25 . Vår ref.: 4639-1-11 Dato: 24.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Gamle Ringeriksvei 13
Organisasjonsnr:	979765568
Seksjonseier:	Drøbak Invest Holding As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	11
Adresse:	Gamle Ringerriksvei 13 A, 1368 STABEKK
Seksjonsnummer:	
Gnr.	17
Bnr.	21

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 423977.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 17 078,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	17 078,00	18 785,80 fra 01.01.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	575,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	23 110,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Kai Schjøll pr. e-post schoell@online.no

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: schoell@online.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Sameievedtektene

For

Sameiet Gamle Ringeriksvei 13

Org. Nr. 979 765 568

(Vedtatt på ordinært årsmøte 18. mars 1998 med senere endringer, senest 16.april 2018

§ 1

Sameiets navn og eiendom

Sameiets navn er Sameiet Gamle Ringeriksvei 13.

Eiendommen Gamle Ringeriks vei 13, Gnr. 17 Bnr. 21, i Bærum er oppdelt i 12 eierseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes verdi. Av vedlegg til vedtektene fremgår seksjonenes nummering, etasjeplassering, sameiebrøker, samt hvilke boder som er tillagt de enkelte seksjoner.

§ 2

Fellesareale

Tomten og alle deler av bebyggelsen, som ikke i henhold til oppdelings-begjæringen omfattes av seksjoner med tilhørende boder og garasjer, er fellesarealer.

§ 3

Panterett for sameiernes forpliktelser

Som sikkerhet for den enkelte sameiers økonomiske forpliktelser overfor de øvrige sameiere vises til Lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

§ 4

Fysisk råderett

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene, som er avtalt eller forutsatt.

Som ordensregler for eiendommen gjelder «Husordensregler for Boligsameiet Gamle Ringeriks vei 13» vedtatt på årsmøtet 1. april 2003.

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Vedlikeholdsplikten omfatter alt innvendig vedlikehold, herunder vedlikehold av leilighetens inngangsdør, vinduer, el. anlegg f.o.m. bruksenhetens hovedsikringer, vann f.o.m. bruksenhetens stoppekraner og avløp frem til første forgreining. Det presiseres at fuktskade fra bad er sameiers ansvar. Ved vedlikehold av bad skal sameieren dokumentere overfor styret at arbeidet er utført forskriftsmessig.

Innvendige forandringer, som kan tenkes å svekke bærende konstruksjoner, må under ingen omstendighet foretas uten styrets skriftlige godkjennelse. For øvrig vises til eierseksjonslovens §§ 32, 33 og 34.

§ 5

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Det foreligger ingen forkjøps- eller løsningsrett for de øvrige sameierne.

Erverv av seksjon og leietagere må godkjennes av styret. Kun fysiske personer kan være sameier. Godkjenning i det enkelte tilfelle kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Utleie forutsetter at sameiet sikres de samme rettigheter overfor leietager, som overfor sameieren.

En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonenen disponerer, eller andre steder styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Når det gjelder parkering og andre tilbud til sameiere med nedsatt funksjonsevne, vises til eierseksjonslovens § 26.

Dyrehold er ikke tillatt, det vises til eierseksjonslovens § 28.

Alle sameiere har rett til felles vaskerom.

§ 6

Fellesutgifter - Vedlikeholdsfond

Utgifter til eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene.

Fellesutgifter innbefatter bl. a. eiendomsskatt, vannavgift, forsikringspremie, renovasjonsavgift, utgifter til rengjøring av fellesarealer og oppvarming / elektrisitet for fellesarealene.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier.

Sameierne skal dekke fellesutgiftene forskuddsvis pr. måned, med et beløp som fastsettes i sameiermøte etter forslag fra styret basert på budsjett.

Ved fastsettelsen av det månedlige beløp skal det beregnes et rimelig beløp til avsetning til vedlikeholdsfond.

§ 7

Ansvar for sameiets forpliktelser

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin Sameiebrøk.

§ 8

Ettersyn m. v.

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere og at det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 9

Misligh old

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen, For øvrig vises til eierseksjonslovens § 38.

§ 10

Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en seksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg. For øvrig vises til eierseksjonslovens § 46

§ 11

Innkalling til ordinært årsmøte.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder alle saker som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og driftsbudsjett for inneværende år.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal meddeles skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at et forslag som nevnt i forrige setning skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 12

Innkalling til ekstraordinært års møte

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 11 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

§ 13

Om årsmøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. Behandle årsrapport fra styret
2. Behandle og godkjenne regnskapet
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen
4. Foreta valg etter § 16 og 21, annet ledd

Det ekstraordinære årsmøte skal behandle saker nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen oppbevares av styrets leder.

§ 14

Årsmøtes kompetanse

Med unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtekter jfr. fjerde ledd.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

Adgangen til endringer av vedtektene er begrenset i og med at disse ikke må stride mot hva som følger av Lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65

§ 15

Ugildhet

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 16

Styret

1. Sameiet skal ha et styre
2. Styret skal bestå av 4 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder-
3. Styret skal velges av årsmøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.
4. Styremedlemmene tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

§ 17

Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøter av styrelederen etter behov, eller når minst to styremedlemmer forlanger det.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 18

Styremøter

Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 19

Styrets kompetanse mv.

Styret står for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Spørsmål av særlig viktighet og betydning skal fremlegges for årsmøtet, jfr. § 14.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og eventuelt å gi instruks for forretningsførselen, samt fastsette godtgjørelse til forretningsføreren og føre tilsyn til at han oppfyller sine plikter.
Styret forplikter å holde gården fullverdiforsikret.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møtelederens stemme utslaget.
I felles anliggender og ved salg og bortfeste etter § 5, tredje ledd, representer styret sameierne og forplikter dem med underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styret saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§20

Ugildhet for styret og forretningsfører

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i bihandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål, som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21

Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Sameiet er ikke revisjonspliktig.

Tvistemål i eierseksjonsforhold

Tvistemål i sameieforhold mellom sameiere hører under husleieretten.

§23

Forholdet til loven om eierseksjoner

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter får loven av 16.6.2017 nr. 65 om eierseksjoner anvendelse, eventuelt senere lov som måtte erstatte denne,

Kommentert [AW1]: Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Generelle regler i Sameiet Gml. Ringeriksvei 13
Postboks 35, 1318 Bekkestua

Vaskerom
Reservering av vasketid gjøres ved å skrive navnet sitt på kalenderen utenfor vaskerommet.
Husk at vaskerommet ikke skal brukes på søndager og helligdager – vær så snill å ta hensyn til leiligheten over. Vaskerommet kan brukes fra kl. 08:00 – 21:00.
Vaskerommet og maskiner skal rengjøres etter bruk.
Ved «maskinproblemer» ta kontakt med Brenne, (Leilighet nr 4.)
Vask til tørk må ikke henges synlig på verandaer.

Snømåking foran inngangsdørene og avfallscontainere
Gjøres av beboere

Vask og renhold av utgangstrapper, innvendig trapper, kjellergang og gelender
Dette blir gjort av renholdsfirma en gang i måneden.

Vask av vinduer i oppgangene
Utføres av renholdsfirma en til to ganger i året.

Vask av vaskerom
Gjøres av renholdsfirma om våren og høsten.

Uteområder/Fellesarealer
Gressplen klippes i henhold til avtale med Vaktmesterkompaniet.
Gårdsplass måkes, strøs og feies i henhold til avtale med Vaktmesterkompaniet.
Innsats fra beboere for å holde fellesarealene i orden verdsettes.

Alle lyspærer, vedlikehold av armatur for utvendig lys – også garasje – samt belysning i fellesarealene
Ta kontakt med Schjøll (leil nr 10) dersom noe ikke fungerer. Reserve-lyspærer finnes i Styreboden i kjelleren.

Utgifter til strøm for drift av varmtvannsanlegget, vaskerommet, og garasjer fordeles gjennom husleien.

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten er beboeren/eieren sitt ansvar, - ikke Sameiets ansvar.

Beboere skal vise hensyn og ikke genere hverandre.
Det henstilles til mest mulig stillhet etter kl. 23:00.
For ytterligere regler – se Sameievedtekter vedtatt på årsmøte 2018.

Stabekk 24.09.2018

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0667/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gamle Ringeriksvei 13B 1368 STABEKK

Betegnelse: Gnr 17, bnr 21, snr 11 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no