

Nedre Ringvoll 6C



Velkommen til

Nedre Ringvoll 6C



Salgsoppgaven produsert 24. mai 2025

VØYENENGA

Lekkert kjedet atriumhus m/skjermet terrasse & optimale solforhold. Hybel. Garasje. Opplegg til EL. Rehabilitert i 2012

Prisantydning	8 490 000,-
Omkostninger	213 600,-
Totalpris	8 703 600,-
BRA-i	169 kvm
Totalt BRA	184 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1969

Megler	Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
Telefon	926 15 943
E-post	s.wiborg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Nedre Ringvoll 6 C! Et lekkert kjedet atriumhus på svært barnevennlige og populære Ringvoll/ Vøyenenga. Dette er den perfekte beliggenhet for enhver barnefamilie, med nærhet til skoler, barnehager, marka og servicetilbud.

- Fremstående kvaliteter:
- Familievennlig planløsning over 2 plan + hybel
- Luftige oppholdsrom m/store vindusflater
- Skjermet terrasse på 83 m² m/morgen- og kveldssol
- Rolig blindvei m/lite trafikk
- Rehabilitert 2012 + hybelkjøkken 2025
- 3 soverom
- 3 stuer (inkl. hybel) + vinrom
- 3 bad
- Vedovn + varmekabler på alle 3 bad, entré & kjeller inkl. hybel
- Garasje
- Opplegg for elbil-lader
- Hyggelig lekeplass på området
- Marka rett utenfor døren

- Gangavstand:
- Buss (4 min)
- 3 matbutikker (5 min)
- 3 barnehager (10 min)

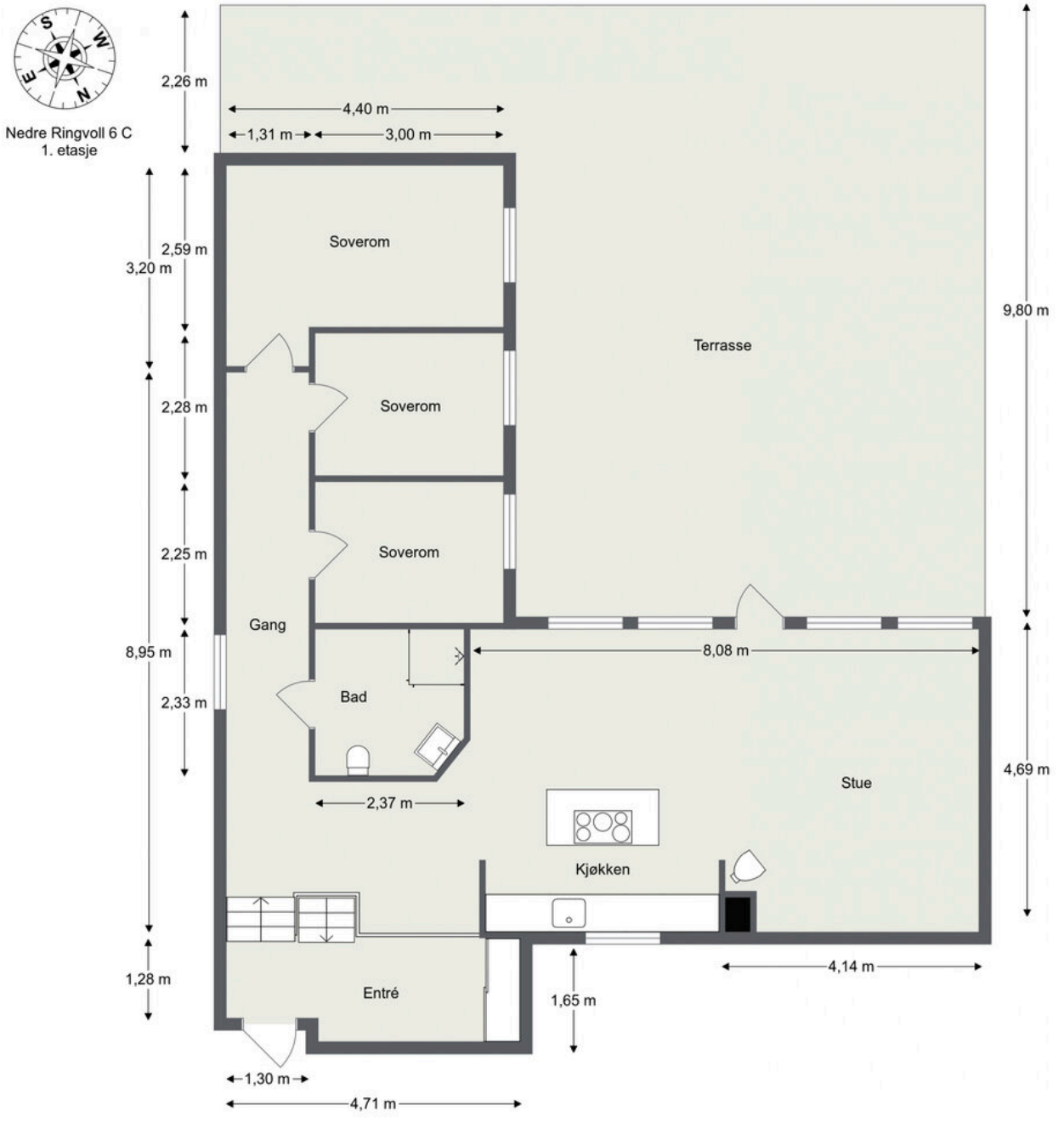
Arealer og innhold

BRA-i:	169 kvm
BRA-e:	15 kvm
Totalt BRA:	184 kvm
TBA:	83 kvm

Beskrivelse

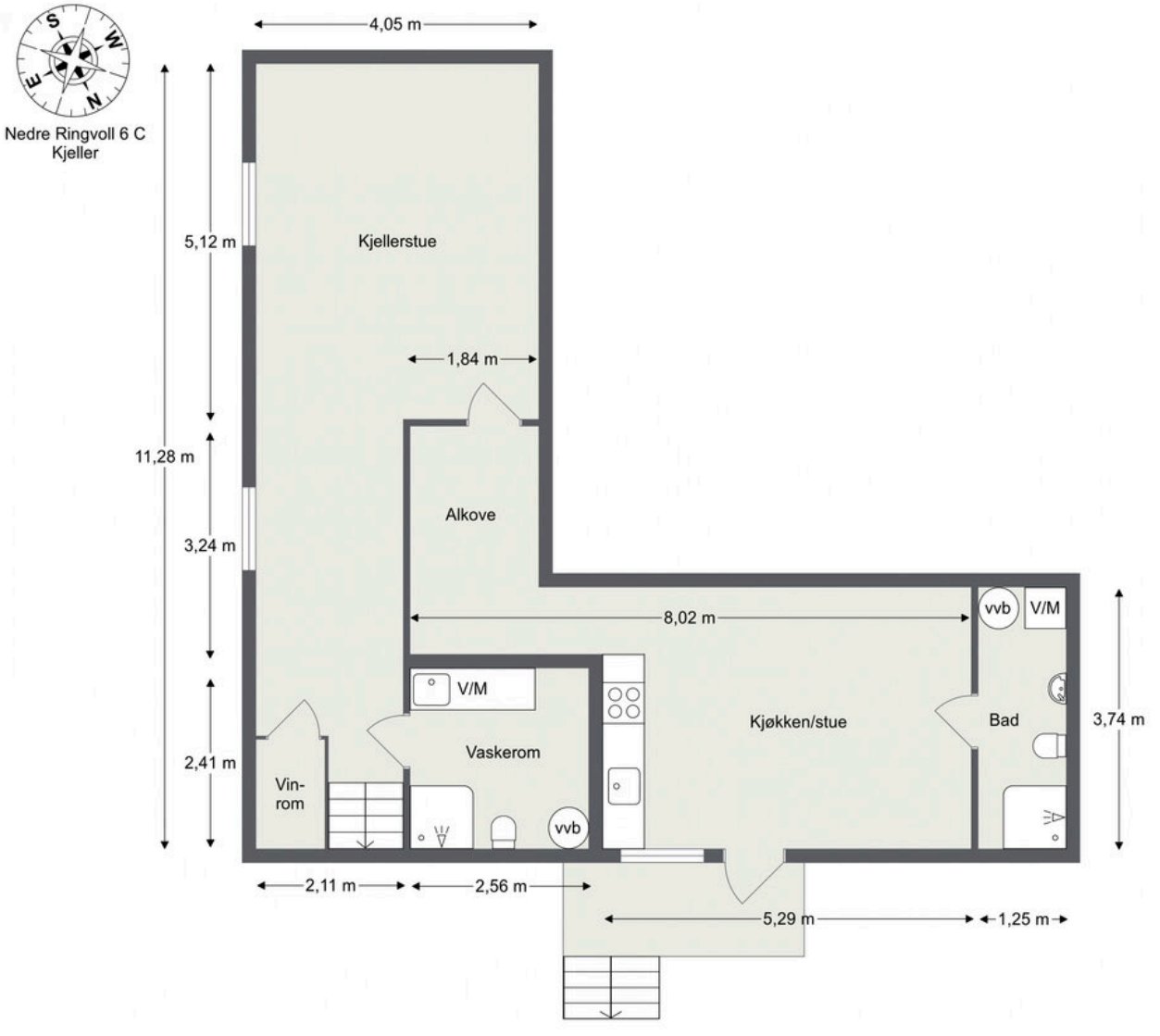
Kjeller:
BRA-i: 73 kvm. Hoveddel: Kjellerstue, vinrom og bad. Hybel: Kjøkken, kjellerstue, alkove og bad.
Total BRA: 73 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue, gang og tre soverom.
BRA-e: 15 kvm. Garasje i rekke.
Total BRA: 111 kvm.
TBA: 83 kvm.



Forklaring av bilde/rommet

Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.



Forklaring av bilde/rommet

Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.

Velkommen til Nedre Ringvoll 6 C!

Dette er en flott mulighet til å sikre seg et lekkert kjedet atriumhus på svært barnevennlige og populære Ringvoll/ Vøyenenga. Med marka rett utenfor døra, flott friluftsbarnehage i gangavstand, kort vei til både barne- og ungdomsskole og fire minutter å gå til bussen, samt tre butikker (Rema, Kiwi og Meny) innen 5 minutters gange, er dette et trygt og fredelig miljø som passer perfekt for familier. I tillegg er det en hyggelig lekeplass på området, til glede for barna i nabolaget.

I en blindvei uten gjennomgangstrafikk, finner man dette familievennlige atriumhuset med hybeldel samt en godt utnyttet og funksjonell planløsning. Boligen har blitt oppgradert i de senere årene av dagens hjemmelshaver og fremstår som godt ivaretatt. Huset ble bla. rehabilitert i 2012 (inkl. badene og kjøkkenet i hoveddel) og kjelleren ble gravd ut. I 2025 ble det satt inn ny kjøkkeninnredning i hybeldel. Boligen strekker seg over 2 plan og byr på en romslig entré, stilrent bad, 3 soverom og en åpen stue- kjøkkenløsning med vedovn for kjølige kvelder og plass til stort spisebord - ideelt for hverdagsmåltider, middagsselskaper eller når barna gjør lekser. I boligens kjeller er det en hybeldel med egen inngang fra tomten supplert med adkomst fra hoveddelen via trappeløp. Her finner man ett kjøkken (2025), kjellerstue/ alkove og bad. Hoveddelen består av ett praktisk bad/ vaskerom og en kjellerstue- perfekt for barnefamilien. Hvis man drømmer om et stilfullt vinrom under trappen, så får man også dette her!



Fra stuen/ kjøkkenet er det direkte utgang til den sydvestvendte terrassen på hele 83 kvadratmeter og hekk mot nabo, som bidrar til lune og private soner- perfekt for varme sommerdager og sene kvelder. Terrassen blir som en forlengelse av stuen/ kjøkkenet på varme dager og har godt med plass til utemøblement, grill, blomster etc. Her er det gode muligheter for solbading og godt med rom for lek, grill og hygge!

Det medfølger også en plass i felles garasjerekke med opplegg for elbillader.

Dette er virkelig et hjem som er designet for å bli satt pris på og nytes. Her vil man trives!

Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning, og inneholder:

1. Etasje:
Entré, bad, kjøkken, stue, gang og tre soverom.

Kjeller:
Hoveddel: Kjellerstue, vinrom og bad. Hybeldel:
Kjøkken, kjellerstue, alkove og bad.

Ditt nye hjem!

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
2012: Boligen ble rehabilitert og kjelleren ble gravd ut.
2012: Ny drenering.
2012: Vinduer og dører ble skiftet ut.
2012: Nytt el-anlegg, samt vann-og avløpsrør.
2012: Ytterveggene og taket ble etterisolert.
2012: Ny taktekking.
2012: Kjøkken.
2012: Badene i boligen ble rehabilitert.
2012/2016: Terrassen på baksiden av boligen ble oppført i 2012 og utvidet i 2016.
2021: Ny vedovn i stuen.
2021: Fasaden ble malt og enkelte bord ble skiftet ut.
2025: Nytt kjøkken i hybelen.
2025: Vinduene på soverommene i 1.etasje ble skiftet ut.

_____
BOLIGEN ROM FOR ROM:

1. ETASJE:

Entré/trapperom:
Meget tiltalende og innbydende entré med spotlamper i himling og fliselagt gulv med varmekabler. Den store og integrerte skyvedørsgarderoben gjør det enkelt å holde orden i hverdagen. Her er det også god plass til å møblere med stumtjener/ klesstativ og kommode eller skoskap.

Bad:
Stilrent bad fra 2012 med fliselagte overflater og varmekabler i gulv. Belysningen består av innfelte spotter i himling og lampe over speilet. Badet er utstyrt med veggmontert wc og servant i innredning. Innerst i rommet finner man et dusjhjørne med takdusj og håndholdt spyler.

Stue:
Fra entréen kommer du inn til samlingspunktet i boligen, den åpne stue- og kjøkkenløsningen. Her er det store vindusflater med fin utsikt uteområdet. Stuen har god plass til sofagruppe med tilhørende bord og mediebenker, samt en vedovn som bidrar til lun stemning på kjølige kvelder. Fra stuen/ kjøkkenet er det direkte utgang til den sydvestvendte terrassen, perfekt for varme sommerdager og sene kvelder.

Kjøkken:
Innbydende og moderne kjøkken fra 2012, i åpen løsning. Her er det også plass til stort spisebord –

ideelt for hverdagsmåltider, middagsselskaper eller når barna gjør lekser. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og har rikelig med skap-skuffer og benkeplass. Den åpne løsningen gjør det enkelt for deg å underholde gjestene dine samtidig som maten tilberedes. Her kan husets kokk virkelig kose seg.

Kjøkkeninnredning med benkeplater av heltre, malt backsplash, profilerte fronter og ventilator med utkast til friluft. Dobbel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Integrerte hvitevarer og frittstående oppvaskmaskin. Komfyrvakt og waterguard er montert.

Soverom:
I boligens 1. etasje finner man 3 gode soverom, en praktisk og familievennlig planløsning. Hovedsoverommet har stor skyvedørsgarderobe og god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode e.l. Soverom nr. 2 har garderobeskap og godt med plass til seng, kommode eller skrivepult etc. Soverom nr. 3 har godt med plass til garderobeskap, seng, kommode eller skrivepult etc. Soverom nr. 2 og 3 passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Alle soverommene er malt i lyse og tidsriktige farger.

_____
KJELLER:

Det er lagt varmekabler i alle gulv i kjelleren, for ekstra komfort.

Vinrom:
Drømmer dere om et stilfullt vinrom under trappen? Det får dere her! Her er det godt med plass til hyller etc. Perfekt for vinsamleren eller for livsnyteren.

Kjellerstue:
I boligens kjeller finner man en tiltalende og praktisk kjellerstue, perfekt for barnefamilien. Her er det god plass til sofagruppe, bokhyller, bordtennisbord, biljardbord etc. Det er satt opp garderobeskap langs hele kortveggen, som gir optimale lagringsmuligheter. Det gjøres oppmerksom på at rømningsvinduene i kjellerstuen har en tilstrekkelig størrelse, men er plassert ca. 120 cm over gulvet. Et fastmontert trinn må monteres slik at avstanden reduseres til 100cm.

Bad/ vaskerom:
Praktisk bad/ vaskerom med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Her er det fliselagte overflater og varmekabler i gulv. Rommet er ellers utstyrt med veggmontert wc, utslagsvask og varmtvannsbereder. Dusjen i hjørnet har svingbare dusjvegger og håndholdt spyler.

_____
HYBELDEL:

I boligens kjeller er det en hybeldel med egen inngang fra tomten supplert med adkomst fra hoveddelen via trappeløp.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2025 med laminerte benkeplater, plateslått backsplash, slette skapfronter og ventilator med kullfilter. Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Integrert komfyr og platetopp, samt frittstående kjøleskap (ikke opplegg for oppvaskmaskin).

Kjellerstue:
I stuen er det gode møbleringsmuligheter med plass til sofa og tilhørende tv-møblement. Innerst i hybeldelen er det lagt til en alkove. Det gjøres oppmerksom på at det er etablert en rømningsvei mellom hybelen og kjellerstuen (via alkoven), men denne tildekkes av en seng i hybelen og vil vanskeliggjøre rømning.

Bad:
Bad fra 2012 med slette vegger og fliselagt gulv. Rommet er innredet med wc, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det gjøres

oppmerksom på at badet originalt er godkjent som en bod og det må forventes at overflatene ikke er iht. krav for våtrom.

_____

Innvendige overflater:
Vegger: Malte slette overflater. Panel. Flislagte vegger på badene(ikke hybel).
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 1-stavs parkett. Flislagt gulv i kjelleren, i entreen og på våtrom.

VVS:
- Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2012
- Varmtvannsberedere er montert på vaskerommet (200 l) og på badet i hybelen (116 l).
- Stoppekraner er montert i hybelen og på vaskerommet.

Elektriske anlegg:
- Automatiske sikringer med 50 amp hovedkurs
- Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
- Varmekabler på badene i hovedboligen, samt i entreen og i kjelleren.

Diverse:
- Takhøyde, målt i 1.etasje: 2,19 - 2,83 m.
- Takhøyde, målt i kjelleren: 2,31 m.
- Alarm.
- Røykvarslere er montert.
- Brannslukningsapparat er utplassert.












FA
SH
ON


PRADA








Miele













Ditt nye nabolag!

Nedre Ringvoll 6 C ligger svært attraktivt og barnevennlig til, i en blindvei uten gjennomgangstrafikk, på populære Ringvoll/ Vøyenenga. Med marka rett utenfor døra, flott friluftsbarnehage i gangavstand, kort vei til både barne- og ungdomsskole og fire minutter å gå til bussen, samt tre butikker (Rema, Kiwi og Meny) innen 5 minutters gange, er dette et trygt og fredelig miljø som passer perfekt for familier. I tillegg er det en hyggelig lekeplass på området, til glede for barna i nabolaget.

Aktivitet og fritid:
Huset ligger i nærheten av flere flotte turområder. Utforsk Vestmarka med sine vakre turstier og skiløyper, eller nyt en avslappende spasertur rundt Ståvivannet i sommerhalvåret. Ski og fotturer fra Jordbru samt runden rundt Ringi gård er absolutt og anbefale. På Ringi kan du få presset dine egne epler til din egen eplesaft mens du venter! Du kan også få kjøpt Ringis prisbelønte eplemost i gårdsbutikken. For vinterentusiaster er Kirkerudbakken skisenter kun 1,2 km unna, med bakker åpne i helger og på kvelder. Området har flere idrettslag, noe som gir barn og unge et bredt spekter av organiserte idrettsaktiviteter. Nonstop Fitness er også bare 7 minutters gange unna. Det er også et bredt utvalg fritidsaktiviteter i nærheten, med bl.a. Hauger idrettspark, rulleskibane, skøytebaner og fotballbaner, svømmehall, ridesentre, golfbaner m.m. En kort kjøretur tar deg til Kadettangen ved Sandvika sentrum, hvor du finner et idyllisk parkområde med aktivitetsanlegg, en flott badestrand og stupetårn.

Servicetilbud:
Boligen ligger kun 5 minutters rask gange fra Vøyenenga senter, som tilbyr et variert utvalg av butikker, inkludert Meny og Kiwi, en frukt- og grønnsaksbutikk, apotek, renseri, blomsterbutikk, legekontor, treningssenter, restaurant, frisør og mer. I tillegg er Sandvika Storsenter, med sitt store utvalg av butikker og spisesteder, lett tilgjengelig. Sandvika by byr også for øvrig på et rikt kulturliv, med både kino og kulturhus. Det er i tillegg kort vei til både Kolsås, Rykkinn og Bærums Verk for en rekke butikker- og servicetilbud. Her har du med andre ord absolutt alt du trenger i hverdagen.



Offentlig kommunikasjon:
Offentlig transport er lett tilgjengelig fra denne boligen, med nærmeste bussholdeplass (Ståviveien) bare 4 minutters gange unna. Bussene går hvert 20. minutt, og du kan nå Sandvika på cirka 12 minutter. Det er også bussforbindelser til Kolsås T-banestasjon og til Dønski/Valler. Total reisetid til Oslo sentrum er omtrent 31 minutter.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Skui barneskole (1-7. trinn) og Vøyenenga ungdomsskole (8-10. trinn). Nærmeste Videregående skole er Dønski VGS og Rud VGS. Det er flere barnehager i nærområdet, bl.a. Hornienga Fus barnehage samt Ståvi barnehage avd. Borkenhagen og Kirkerudbakken barnehage, som alle ligger ca. 10 gange unna boligen.

Informasjon

Nedre Ringvoll 6C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0208/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Nedre Ringvoll 6C, 1339 VØYENENGA
Gnr 63, bnr 155 (ideell andel 1/1) / Gnr 63, bnr 91 (ideell andel 1/50) i Bærum kommune

Selgere
Lars-Halvor Wærstad
Ulla Breistrand

Kjøpesum og omkostninger
8 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
232 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 703 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 722 800,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1969

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 169 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 184 kvm
TBA: 83 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 73 kvm. Hoveddel: Kjellerstue, vinrom og bad. Hybel: Kjøkken, kjellerstue, alkove og bad.
Total BRA: 73 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue, gang og tre soverom.

BRA-e: 15 kvm. Garasje i rekke.
Total BRA: 111 kvm.
TBA: 83 kvm.

Innhold

Dette er en flott mulighet til å sikre seg et lekkert kjedet atriumhus på svært barnevennlige og populære Ringvoll/ Vøyenenga. Med marka rett utenfor døra, flott friluftsbarnehage i gangavstand, kort vei til både barne- og ungdomsskole og fire minutter å gå til bussen, samt tre butikker (Rema, Kiwi og Meny) innen 5 minutters gange, er dette et trygt og fredelig miljø som passer perfekt for familier. I tillegg er det en hyggelig lekeplass på området, til glede for barna i nabolaget.

I en blindvei uten gjennomgangstrafikk, finner man dette familievennlige atriumhuset med hybeldel samt en godt utnyttet og funksjonell planløsning. Boligen har blitt oppgradert i de senere årene av dagens hjemmelshaver og fremstår som godt ivaretatt. Huset ble bla. rehabilitert i 2012 (inkl. badene og kjøkkenet i hoveddel) og kjelleren ble gravd ut. I 2025 ble det satt inn ny kjøkkeninnredning i hybeldel. Boligen strekker seg over 2 plan og byr på en romslig entré, stilrent bad, 3 soverom og en åpen stue- kjøkkenløsning med vedovn for kjølige kvelder og plass til stort spisebord - ideelt for hverdagsmåltider, middagsselskaper eller når barna gjør lekser. I boligens kjeller er det en hybeldel med egen inngang fra tomten supplert med adkomst fra hoveddelen via trappeløp. Her finner man ett kjøkken (2025), kjellerstue/ alkove og bad. Hoveddelen består av ett praktisk bad/ vaskerom og en kjellerstue- perfekt for barnefamilien. Hvis man drømmer om et stilfullt vinrom under trappen, så får man også dette her!

Fra stuen/ kjøkkenet er det direkte utgang til den sydvestvendte terrassen på hele 83 kvadratmeter og hekk mot nabo, som bidrar til lune og private soner- perfekt for varme sommerdager og sene kvelder. Terrassen blir som en forlengelse av stuen/ kjøkkenet på varme dager og har godt med plass til utemøblement, grill, blomster etc. Her er det gode muligheter for solbading og godt med rom for lek, grill og hygge!

Det medfølger også en plass i felles garasjerekke med opplegg for elbillader.

Dette er virkelig et hjem som er designet for å bli satt pris på og nytes. Her vil man trives!

Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning, og inneholder:

1. Etasje:
Entré, bad, kjøkken, stue, gang og tre soverom.

Kjeller:
Hoveddel: Kjellerstue, vinrom og bad. Hybeldel: Kjøkken, kjellerstue, alkove og bad.

Standard

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
2012: Boligen ble rehabilitert og kjelleren ble gravd ut.
2012: Ny drenering.
2012: Vinduer og dører ble skiftet ut.
2012: Nytt el-anlegg, samt vann-og avløpsrør.
2012: Ytterveggene og taket ble etterisolert.
2012: Ny taktekking.
2012: Kjøkken.
2012: Badene i boligen ble rehabilitert.

2012/2016: Terrassen på baksiden av boligen ble oppført i 2012 og utvidet i 2016.
2021: Ny vedovn i stuen.
2021: Fasaden ble malt og enkelte bord ble skiftet ut.
2025: Nytt kjøkken i hybelen.
2025: Vinduene på soverommene i 1.etasje ble skiftet ut.

_____

BOLIGEN ROM FOR ROM:

1. ETASJE:

Entré/trapperom:
Meget tiltalende og innbydende entré med spotlamper i himling og fliselagt gulv med varmekabler. Den store og integrerte skyvedørsgarderoben gjør det enkelt å holde orden i hverdagen. Her er det også god plass til å møblere med stumtjener/ klesstativ og kommode eller skoskap.

Bad:
Stilrent bad fra 2012 med fliselagte overflater og varmekabler i gulv. Belysningen består av innfelte spotter i himling og lampe over speilet. Badet er utstyrt med veggmontert wc og servant i innredning. Innerst i rommet finner man et dusjhjørne med takdusj og håndholdt spyler.

Stue:
Fra entréen kommer du inn til samlingspunktet i boligen, den åpne stue- og kjøkkenløsningen. Her er det store vindusflater med fin utsikt uteområdet. Stuen har god plass til sofagruppe med tilhørende bord og mediebenker, samt en vedovn som bidrar til lun stemning på kjølige kvelder. Fra stuen/ kjøkkenet er det direkte utgang til den sydvestvendte terrassen, perfekt for varme sommerdager og sene kvelder.

Kjøkken:
Innbydende og moderne kjøkken fra 2012, i åpen løsning. Her er det også plass til stort spisebord – ideelt for hverdagsmåltider, middagsselskaper eller når barna gjør lekser. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og har rikelig med skap-skuffer og benkeplass. Den åpne løsningen gjør det enkelt for deg å underholde gjestene dine samtidig som maten tilberedes. Her kan husets kokk virkelig kose seg.

Kjøkkeninnredning med benkeplater av heltre, malt backsplash, profilerte fronter og ventilator med utkast til friluft. Dobbel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Integrerte hvitevarer og frittstående oppvaskmaskin. Komfyrvakt og waterguard er montert.

Soverom:
I boligens 1. etasje finner man 3 gode soverom, en praktisk og familievennlig planløsning. Hovedsoverommet har stor skyvedørsgarderobe og god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode e.l. Soverom nr. 2 har garderobeskap og godt med plass til seng, kommode eller skrivepult etc. Soverom nr. 3 har godt med plass til garderobeskap, seng, kommode eller skrivepult etc. Soverom nr. 2 og 3 passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Alle soverommene er malt i lyse og tidsriktige farger.

_____

KJELLER:

Det er lagt varmekabler i alle gulv i kjelleren, for ekstra komfort.

Vinrom:
Drømmer dere om et stilfullt vinrom under trappen? Det får dere her! Her er det

godt med plass til hyller etc. Perfekt for vinsamleren eller for livsnyteren.

Kjellerstue:
I boligens kjeller finner man en tiltalende og praktisk kjellerstue, perfekt for barnefamilien. Her er det god plass til sofagruppe, bokhyller, bordtennisbord, biljardbord etc. Det er satt opp garderobeskap langs hele kortveggen, som gir optimale lagringsmuligheter. Det gjøres oppmerksom på at rømningsvinduene i kjellerstuen har en tilstrekkelig størrelse, men er plassert ca. 120 cm over gulvet. Et fastmontert trinn må monteres slik at avstanden reduseres til 100cm.

Bad/ vaskerom:
Praktisk bad/ vaskerom med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Her er det fliselagte overflater og varmekabler i gulv. Rommet er ellers utstyrt med veggmontert wc, utslagsvask og varmtvannsbereder. Dusjen i hjørnet har svingbare dusjvegger og håndholdt spyler.

_____
HYBELDEL:

I boligens kjeller er det en hybeldel med egen inngang fra tomten supplert med adkomst fra hoveddelen via trappeløp.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2025 med laminerte benkeplater, plateslått backsplash, slette skapfronter og ventilator med kullfilter. Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Integrert komfyr og platetopp, samt frittstående kjøleskap (ikke opplegg for oppvaskmaskin).

Kjellerstue:
I stuen er det gode møbleringsmuligheter med plass til sofa og tilhørende tv-møblement. Innerst i hybeldelen er det lagt til en alkove. Det gjøres oppmerksom på at det er etablert en rømningsvei mellom hybelen og kjellerstuen (via alkoven), men denne tildekkes av en seng i hybelen og vil vanskeliggjøre rømning.

Bad:
Bad fra 2012 med slette vegger og fliselagt gulv. Rommet er innredet med wc, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det gjøres oppmerksom på at badet originalt er godkjent som en bod og det må forventes at overflatene ikke er iht. krav for våtrom.

_____
Innvendige overflater:
Vegger: Malte slette overflater. Panel. Flislagte vegger på badene(ikke hybel).
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 1-stavs parkett. Flislagt gulv i kjelleren, i entreen og på våtrom.

VVS:
- Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2012
- Varmtvannsberedere er montert på vaskerommet (200 l) og på badet i hybelen (116 l).
- Stoppekraner er montert i hybelen og på vaskerommet.

Elektriske anlegg:
- Automatiske sikringer med 50 amp hovedkurs
- Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
- Varmekabler på badene i hovedboligen, samt i entreen og i kjelleren.

Diverse:
- Takhøyde, målt i 1.etasje: 2,19 - 2,83 m.
- Takhøyde, målt i kjelleren: 2,31 m.

- Alarm.
- Røykvarslere er montert.
- Brannslukningsapparat er utplassert.

Parkering

En plass i felles garasjerekke. Det er opplegg for elbillader - koblet til husets strømnett og måler.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Rørleggerbedrift AS. Totalrenovering i 2012. Nytt bad i første etasje, nytt kjøkken i første etasje, nytt bad/vaskerom i kjeller, samt nytt bad i kjeller.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Rørleggerbedrift AS. Totalrenovering i 2012. Nytt bad i første etasje, nytt kjøkken i første etasje, nytt bad/vaskerom i kjeller, samt nytt bad i kjeller.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har en såkalt fdv, «brukerinformasjon – rørtekniske anlegg» fra Bærum Rørleggerbedrift AS etter totalrenovering i 2012.

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: Installert nytt ildsted (peisovn) i februar 2021. Installatør Toni Stipic. Enkeltmannsforetak. Organisasjonsnummer 993792853.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Multieiendom AS la i 2012 ned ny drenering rundt hele huset og til drenskum på nedsiden + ekstra drenering fra naboens hage/terrasse og til kum nr 2 (nedenfor busk på fellesområdet), og grunnmursplast rundt hele grunnmur. Vegger ble forsterket med kamstål på innsiden. Det ble lagt isolering, EPS, i bunn på drenerende masser, grov pukk, og støpt gulv oppå.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: * Nytt elektrisk anlegg ifbm totalrenovering i 2012 av Asker og Bærum Energi AS. * Ny kurs for billader 3/32A med tilhørende jordfeilbryter type-B i 2018 av Boligelektrikeren. *Byttet ut defekt termostat med ny termostat i 2022 av Boligelektrikeren. * Kjøkken spotter: Byttet ut spotter etablerte trådløs styring til disse Komfyr: Satt inn en nedtrappingsmodul til stekeovn Benkarmatur: Satt opp en benkarmatur, etablerte trådløs styring til denne i 2024 av Boligelektrikeren.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny kurs for billader 3/32A med tilhørende jordfeilbryter type-B i 2018 av Boligelektrikeren.

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: * Bærum Rørleggerbedrift AS. Totalrenovering i 2012. Nytt bad i første etasje, nytt kjøkken i første etasje, nytt bad/vaskerom i kjeller, samt nytt bad i kjeller. *Multieiendom AS la i 2012 ned ny drenering rundt hele huset og til drenskum på nedsiden + ekstra drenering fra naboens hage/terrasse og til kum nr 2 (nedenfor busk på fellesområdet), og grunnmursplast rundt hele grunnmur. Vegger ble forsterket med kamstål på innsiden. Det ble lagt isolering, EPS, i bunn på drenerende masser, grov pukk, og støpt gulv oppå.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: * Utgraving av kjeller fra krypkjeller i 2012, totalrenovering av hele huset. Kjeller bygget etter Tek10-standard. Utført av Multieiendom AS v/Marius Ringlund. * Bærum Rørleggerbedrift AS. Totalrenovering i 2012. Nytt bad i første etasje, nytt kjøkken i første etasje, nytt bad/vaskerom i kjeller, samt nytt bad i kjeller. * Nytt elektrisk anlegg ifbm totalrenovering i 2012 av Asker og Bærum Energi AS. *Multieiendom AS la i 2012 ned ny drenering rundt hele huset og til drenskum på nedsiden + ekstra drenering fra naboens hage/terrasse og til kum nr 2 (nedenfor busk på fellesområdet), og grunnmursplast rundt hele grunnmur. Vegger ble forsterket med kamstål på innsiden. Det ble lagt isolering, EPS, i bunn på drenerende masser, grov pukk, og støpt gulv oppå. Ferdigattest foreligger.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Beskriv: Avløpskvern på bad i utleiedel i kjeller.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny lysgraver til vinduer i kjeller, utført av Kalkan Bygg i 2024.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Noen kosmetiske sprekker i sparkling til brannmur.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Parti med værutsatt treverk ytterst i tak, skiftes ut av fagpersoner før boligen selges.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Noe skjeve gulv i første etasje. Huset er fra 1969, så enkelte sprekker vil oppstå. Grunnmur/vegger ble ellers forsterket med kamstål fra innsiden ifbm totalrenovering i 2012.

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

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei. Eventuell kommentar: Praktikantdel som også har inngang direkte fra huset.

Bygningssakkyndig

Ole Herman Krefting

Byggemåte

Kjedet enebolig over 2 etasjer inkl kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong/mur og treverk. Etasjeskillere av trebjelker. Ytterveggene over terreng består av lett bindingsverk med isolerte hulrom. Taket er oppført med taksperrer og tekket med sveisepapp. Vinduer med 2 og 3-lags glass fra 2012. Fasaden er kledd med stående panel.

____
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:
1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
1.2 Krypekjeller
1.3 Drenering
1.4 Støttemurer
2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon
3.1 Vinduer og ytterdører
4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.
7.1 Piper og ildsteder
9.1.3 Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
10.1.1 Bad 1.etg Overflate vegger og himling
10.1.2 Bad 1.etg Overflate gulv
10.1.3 Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
10.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling
10.2.2 Vaskerom Overflate gulv
10.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
10.3.1 Bad hybel Overflate vegger og himling
11.1 Kjøkken
13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
13.5 Ventilasjon
14.1 Garasje – uthus

____
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:
8.1 Etasjeskillere

TG 3:
Etasjeskilleren i 1.etasje har stedvis høye avvik i planheten og overstiger toleransekravene som er satt i NS3600(30mm totalt og 20 mm lokale avvik). For å avdekke om det er setninger så må det foretas flere målinger over lengre tid. Prisestimatet inkluderer avretting av 1.etasje, men ikke ny parkett, belistning, inventar etc.

TG 2:
Trappene mellom etasjene mangler håndløpere langs trappeløpene. Rekkverket ble målt til 87,5 cm og er for lavt iht datidens og dagens krav på 90 cm. Det er horisontale åpninger i rekkverket som ble målt til 15 cm og dette tillater at barn kan få hodet i mellom, samt at klatring i rekkverket muliggjøres. For å lukke avviket så må det monteres rekkverk og håndløpere iht datidens krav(TEK-10). Avstanden mellom etasjeskilleren og underliggende trappetrinn ble målt til ca 1,72 meter og er mindre enn minstekravet på 2 meter. Gulvene i kjelleretasjen har et avvik på ca 15 mm og holder sådan til TG 2 iht NS3600 mtp avvik i planhet.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

10.3.2 Bad hybel Overflate gulv
Fallet på gulvet er flatt og lekkasjevann vil ikke ledes til et sluk. Høy risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjon ved en lekkasje vann fra f eks varmtvannsberederen eller andre vanninstallasjoner. For utbedring av avviket så må det etableres et fallforhold i retningen av et sluk, men siden det ikke et sluk på rommet(ref punkt 10.3.3) så vil ikke vannet ledes vekk fra rommet. Som et begrensende tiltak er det montert en waterguard på gulvet slik at vannet stenges av ved en lekkasje, men merk at dette ikke er en fullgod løsning og er ikke en godkjent erstatning for et sluk iht TEK. Prisestimatet inkluderer etablering av nytt sluk og fallforhold på gulvet. Punktet må ses i sammenheng med punkt 10.3.3. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

10.3.3Bad hybel Membran, tettesjiktet og sluk
Badet mangler et sluk og lekkasjevann vil ikke kunne ledes vekk ved en lekkasje. Det må forventes at badets tettesjikt ikke er tilfredsstillende. Rehabilitering av våtrommet med etablert av et sluk og et membransjikt anbefales. Ved ønske om videre bruk av dusjkabinettet og badet i dagens tilstand så anbefales det særlig varsomhet med vannsøl. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- To lamper i tre over spisebord.
- Elbillader.
- Vedkapper.
- Hyllene i vinrommet.
- Vaskemaskin og tørketrommel.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Hoveddel: Integrert kombiskap kjøl/frys, integrert komfyr, induksjonstopp og frittstående oppvaskmaskin.
- Hybeldel: frittstående kombiskap kjøl/frys, integrert komfyr og induksjonstopp.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet.

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet. Varmekabler på badene i hovedboligen, samt i entreen og i kjelleren. Vedovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser følgende ca. årlig strømforbruk: 25000-30000 kWh.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 927,-pr. 2024

Fakturert beløp i 2024
Avløp 8 482,53 kr
Feiing 255,00 kr
Renovasjon 4 338,60 kr
Vann 6 851,27 kr
Sum 19 927,40 kr

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 644 616,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 578 464,- pr. 2023
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.

Forsikring
Fremtind

Polisenr: 34606272

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 267 kvm (Eiertomt)
Tomten ligger i et område med tilsvarende småhusbebyggelse fra samme tidsperiode. Tomten er pent opparbeidet med en svært romslig og solrik sydvestvendt terrasse og en gruset adkomstvei. Felles garasjerekke ved adkomst til Nedre Ringvoll 6A-C.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Nedre Ringvoll 6 C ligger svært attraktivt og barnevennlig til, i en blindvei uten gjennomgangstrafikk, på populære Ringvoll/ Vøyenenga. Med marka rett utenfor døra, flott friluftsbarnehage i gangavstand, kort vei til både barne- og ungdomsskole og fire minutter å gå til bussen, samt tre butikker (Rema, Kiwi og Meny) innen 5 minutters gange, er dette et trygt og fredelig miljø som passer perfekt for familier. I tillegg er det en hyggelig lekeplass på området, til glede for barna i nabolaget.

Aktivitet og fritid:
Huset ligger i nærheten av flere flotte turområder. Utforsk Vestmarka med sine vakre turstier og skiløyper, eller nyt en avslappende spasertur rundt Ståvivannet i sommerhalvåret. Ski og fotturer fra Jordbru samt runden rundt Ringi gård er absolutt og anbefale. På Ringi kan du få presset dine egne epler til din egen eplesaft mens du venter! Du kan også få kjøpt Ringis prisbelønte eplemost i gårdsbutikken. For vinterentusiaster er Kirkerudbakken skisenter kun 1,2 km unna, med bakker åpne i helger og på kvelder. Området har flere idrettslag, noe som gir barn og unge et bredt spekter av organiserte idrettsaktiviteter. Nonstop Fitness er også bare 7 minutters gange unna. Det er også et bredt utvalg fritidsaktiviteter i nærheten, med bl.a. Hauger idrettspark, rulleskibane, skøytebaner og fotballbaner, svømmehall, ridesentre, golfbaner m.m. En kort kjøretur tar deg til Kadettangen ved Sandvika sentrum, hvor du finner et idyllisk parkområde med aktivitetsanlegg, en flott badestrand og stupetårn.

Servicetilbud:
Boligen ligger kun 5 minutters rask gange fra Vøyenenga senter, som tilbyr et variert utvalg av butikker, inkludert Meny og Kiwi, en frukt- og grønnsaksbutikk, apotek, renseri, blomsterbutikk, legekontor, treningssenter, restaurant, frisør og mer. I tillegg er Sandvika Storsenter, med sitt store utvalg av butikker og spisesteder, lett tilgjengelig. Sandvika by byr også for øvrig på et rikt kulturliv, med både kino og kulturhus. Det er i tillegg kort vei til både Kolsås, Rykkinn og Bærums Verk for en rekke butikker- og servicetilbud. Her har du med andre ord absolutt alt du trenger i hverdagen.

Offentlig kommunikasjon:
Offentlig transport er lett tilgjengelig fra denne boligen, med nærmeste bussholdeplass (Ståviveien) bare 4 minutters gange unna. Bussene går hvert 20. minutt, og du kan nå Sandvika på cirka 12 minutter. Det er også bussforbindelser til Kolsås T-banestasjon og til Dønski/Valler. Total reisetid til Oslo sentrum er omtrent 31 minutter.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Skui barneskole (1-7. trinn) og Vøyenenga ungdomsskole (8-10. trinn). Nærmeste Videregående skole er Dønski VGS og Rud VGS. Det er flere barnehager i nærområdet, bl.a. Hornienga Fus barnehage samt Ståvi barnehage avd. Borkenhagen og Kirkerudbakken barnehage, som alle ligger ca. 10 gange unna boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.03.1971.

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

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av boligen. Tegninger av kjelleren fra 2012 foreligger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk.
-Badet i hybelen er originalt godkjent som en bod.
-Dagens kjellerstue er originalt godkjent som kjellerstue, bod og gang. Sovealkoven og omsluttende vegger er oppført i etterkant.
-Tidligere bod helt innerst i kjellerstuen er fjernet.
-Stue/kjøkken i hybelen er godkjent som gang.

Rømningsvinduene i kjellerstuen har en tilstrekkelig størrelse, men er plassert ca. 120 cm over gulvet. Et fastmontert trinn må monteres slik at avstanden reduseres til 100cm. Det er etablert en rømningsvei mellom hybelen og kjellerstuen, men denne tildekkes av en seng i hybelen og vil vanskeliggjøre rømning.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer
Delareal 267 kvm
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1964298
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1964298)
Navn RINGVOLL TEGLVERK
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 09.04.1968
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8772/1964298.pdf
Delarealer
Delareal 267 kvm
Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/63/155:
17.06.1977 - Dokumentnr: 9852 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1977 - Dokumentnr: 9856 - Erklæring/avtale
SAMEIEAVTALE
Panterett for sameiet begrenset til 1/2 x grunnbeløpet i folketrygden
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:63 Bnr:155 F

17.06.1977 - Dokumentnr: 9856 - Best. om adkomstrett
Best. om ledninger, plikt til medlemsskap i Ringvold Sameie
Med flere bestemmelser

23.08.1976 - Dokumentnr: 14835 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:63 Bnr:91

01.01.2020 - Dokumentnr: 1466189 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:63 Bnr:155

01.01.2024 - Dokumentnr: 73764 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:63 Bnr:155

17.06.1977 - Dokumentnr: 9852 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1977 - Dokumentnr: 9856 - Erklæring/avtale
SAMEIEAVTALE
Panterett for sameiet begrenset til 1/2 x grunnbeløpet i folketrygden
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:63 Bnr:155 F

17.06.1977 - Dokumentnr: 9856 - Best. om adkomstrett
Best. om ledninger, plikt til medlemsskap i Ringvold Sameie
Med flere bestemmelser

13.05.2025 - Dokumentnr: 534442 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

23.08.1976 - Dokumentnr: 14835 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:63 Bnr:91

01.01.2020 - Dokumentnr: 1466189 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:63 Bnr:155

01.01.2024 - Dokumentnr: 73764 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:63 Bnr:155

3201/63/91:
17.06.1977 - Dokumentnr: 9852 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1977 - Dokumentnr: 9856 - Erklæring/avtale
SAMEIEAVTALE
Panterett for sameiet begrenset til 1/2 x grunnbeløpet i folketrygden
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:63 Bnr:155 F

17.06.1977 - Dokumentnr: 9856 - Best. om adkomstrett
Best. om ledninger, plikt til medlemsskap i Ringvold Sameie
Med flere bestemmelser

23.08.1976 - Dokumentnr: 14835 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:63 Bnr:91

01.01.2020 - Dokumentnr: 1466189 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:63 Bnr:155

01.01.2024 - Dokumentnr: 73764 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:63 Bnr:155

17.06.1977 - Dokumentnr: 9852 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1977 - Dokumentnr: 9856 - Erklæring/avtale
SAMEIEAVTALE
Panterett for sameiet begrenset til 1/2 x grunnbeløpet i folketrygden
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:63 Bnr:155 F

17.06.1977 - Dokumentnr: 9856 - Best. om adkomstrett
Best. om ledninger, plikt til medlemsskap i Ringvold Sameie
Med flere bestemmelser

13.05.2025 - Dokumentnr: 534442 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

23.08.1976 - Dokumentnr: 14835 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:63 Bnr:91

01.01.2020 - Dokumentnr: 1466189 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:63 Bnr:155

01.01.2024 - Dokumentnr: 73764 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:63 Bnr:155

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Faste løpende kostnader:
- Bygningsforsikring (Fremtind - årlig premie kr. 11 064,-)
- Innboforsikring
- Felleskostnader/sameiekontingent til Ringvold sameie
- Kommunale avgifter
- Strøm

Etc.

_____
Ringvold sameie:

Felleskostnader er kr 9 600,- pr år, og dekker brøyting, kabel-TV, internett og styrehonorar.

https://www.ringvold-sameie.info/nyttig-informasjon/

_____
Diverse:
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

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

salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

videre forsikring av hus og innbo.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 000,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (gratis privatvisninger) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 7 000,-.
Samlet skal selger betale kr. 145 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning. Ved provisjonsbasert vederlag har oppdragstaker alltid krav på en minsteprovisjon på kr. 45 000,- inkl. mva. I tillegg til avtalt provisjon, påløper

kostnader for tilrettelegging, markedsføring, oppgjør og kostnader i forbindelse med visning.

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 25. mai 2025

Megler

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Nedre Ringvoll 6C

EIERSKIFTERAPPORT™

Kjedet enebolig
Nedre Ringvoll 6C
1339 Vøyenenga

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
22	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 23/05/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:63, Bnr: 155
Hjemmelshaver:	Lars-Halvor Wærstad / Ulla Breistrand
Tomt:	267 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	1964298 - Konsentrert småhusbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospektet
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjemaet
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1969
Fnr:	-

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	06.05.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme. Taket ble besiktiget fra taket over inngangspartiet og fra bakkenivå. Fasaden ble kun besiktiget fra bakkenivå. Deler av boligens bygningsmasse er fremdeles original fra byggeåret og inkluderer blant annet utvendig kledning og vindsperre. Dette medfører at boligen vil avvik fra dagens krav til blant annet isolasjonsmengde, tetthet og ventilasjon. Boligen er brukt og det må forventes at det forekommer overfladisk slitasje som skruehull for oppheng, hakk i parkett osv. Været på befaringsdatoen var lett overskyet/sol og 13-15 grader.
Oppdragsgiver:	Lars-Halvor Wærstad
Tilstede under befaringen:	Lars-Halvor Wærstad
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med tilsvarende småhusbebyggelse fra samme tidsperiode. Tomten er opparbeidet med gressplen, terrasse og en gruset adkomstvei. Felles garasjerekke ved adkomst til Nedre Ringvoll 6A-C.

OM BYGGEMETODEN:
Kjedet enebolig over 2 etasjer inkl kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong/mur og treverk. Etasjeskillere av trebjelker. Ytterveggene over terreng består av lett bindingsverk med isolerte hulrom. Taket er oppført med taksperrer og tekket med sveisepapp. Vinduer med 2 og 3-lags glass fra 2012. Fasaden er kledd med stående panel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligens innvendige overflater, våtrom og kjøkken ble sist rehabilitert i 2012 og fremstår i stor grad med normal slitasje med hensyn til alderen. Overflatene har blitt sporadisk oppgradert i ettertid.
Kjelleren ble utgravd i 2012 og tilhørende byggesak med ferdigattest ligger tilgjengelig på www.baerum.kommune.no.
Badet i hybelen er originalt en bod og har blitt omgjort til et bad. Dette medfører at rommet ikke har et sluk eller en membran, samt at det benyttes en avløpspumpe.
Øvrige våtrom har jevnt over normal slitasje, men enkelte kommentarer vedrørende sprekker i fuger og fallforholdet på vaskerommet.

Stedvise forekomster av påbegynnende råteskader i utvendig kledning ble observert.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i 1.etasje: 2,19 - 2,83 m.
Takhøyde, målt i kjelleren: 2,31 m.
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badene i hovedboligen, samt i entreen og i kjelleren.
Vedovn i stuen.
Automatiske sikringer.
Varmtvannsberedere er montert på vaskerommet og på badet i hybelen.
Stoppekraner er montert i hybelen og på vaskerommet.
Alarm.
Røykvarslere er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.baerum.kommune.no
www.boligmappa.no
www.ngu.no
www.nve.no
www.kommunekart.com
Informasjon fra hjemmelshavere, herunder muntlig informasjon og fremvist/oversendt dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Panel. Flislagte vegger på badene(ikke hybel).
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 1-stavs parkett. Flislagt gulv i kjelleren, i entreen og på våtrom.

©mstr.no

www.bmtf.no

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2012: Boligen ble rehabilitert og kjelleren ble gravd ut.
2012: Ny drenering.
2012: Vinduer og dører ble skiftet ut.
2012: Nytt el-anlegg, samt vann-og avløpsrør.
2012: Ytterveggene og taket ble etterisolert.
2012: Ny taktekking.
2012: Kjøkken.
2012: Badene i boligen ble rehabilitert.
2012/2016: Terrassen på baksiden av boligen ble oppført i 2012 og utvidet i 2016.
2021: Ny vedovn i stuen.
2021: Fasaden ble malt og enkelte bord ble skiftet ut.
2025: Nytt kjøkken i hybelen.
2025: Vinduene på soverommene i 1.etasje ble skiftet ut.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	73	0	0	0	73	0
1. Etasje	96	0	0	83	96	0
SUM BYGNING	169	0	0	83	169	0
SUM BRA	169					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	15	0	0	0	0
SUM BYGNING	0	15	0	0	0	0
SUM BRA	15					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Kjeller: Kjellerstue, vinrom og bad.
Hybel, kjeller: Kjøkken, kjellerstue, alkove og bad.
1.etasje: Entré, bad, kjøkken, stue, gang og tre soverom.

BRA-e:
Garasje i rekke.

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.
Se "Tilleggsopplysninger" på slutten av rapporten for informasjon om bruken av rommene som ikke samsvarer med godkjent bruk.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

23/05/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

- Boligen ligger ikke i et område hvor det er påvist kvikkleire i følge nve.no.
- Berggrunnen består av Sandstein i følge ngu.no.
- Det ble ikke fremvist en radonmåling av luften i boligen.
- Boligen ligger ikke i en registrert faresone for flom og skred i følge nve.no.

Grunnmuren består av betong og er påført på innvendige flater. Dette medfører at grunnmuren ikke er mulig å besiktige fra innsiden av boligen. Sprekkdannelser forekommer i utvendig grunnmur og er synlig rundt kjellerdøren og pipeløpet.

Merknader:

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Området under entreen er en krypkjeller, men er en lukket konstruksjon og har ingen mulighet for adkomst. En lufteventil ble observert i grunnmuren og det anbefales at minst en til etableres slik at luften kan sirkulere.

Merknader: En krypkjeller er å anse som en risikokonstruksjon mtp fukt og muggdannelse.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforholdet rundt boligen er stedvis ujevnt og da særlig rundt lysgravene og på langsiden av boligen. Området under terrassen er ikke synlig og terrengforholdet i dette området er ukjent.
Fallforholdet rundt boligen skal være 1:50 i en 3 meters avstand fra boligen.

Dreneringen ble utbedret i 2012 i forbindelse med utgravningen av kjelleren.
Knotteplast og topplist ble observert rundt boligen, men på flere steder har knotteplasten seget og topplisten dekker ikke lenger til overkanten av knotteplasten. Stedvise er ikke knotteplasten synlig og ligger tildekket av terrenget.
Det ble påvist generelt normale fuktverdier i kjelleren ved fuktsøk og dette tyder på at dreneringen hadde en tilstrekkelig funksjon på befaringsdatoen. Se punkt 9.1.3 - Fuktmåling for informasjon om hvilke verdier som ble påvist.

Merknader: Dreneringer har en forventet levetid på mellom 20-60 år.

TG 2 1.4 Støttemurer

Støttemur rundt trappen ned til kjelleren. Sprekkdannelser i muren forekommer.
En Aqua-drain er montert i bunnen av kjellertrappen og denne må holdes åpen for at ikke vannet skal trekke inn i kjelleren.
Manglende rekkverk i kjellertrappen og langs kanten av støttemuren.

Merknader: Støttemuren ble malt opp i 2025.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

www.bmtf.no

Ytterveggene er originale fra byggeåret og ble etterisolert i 2012, samt tilleggsisolert med 50 mm i følge hjemmelshaver. Utvendig kledning og vindsperre er original fra byggeåret.

Stående kledning(over-/underligger) med forekomster av sprekkdannelser i endeveden, samt tendenser til råtedannelse i enkelte bord. Undersiden av kledningen er ikke skråkappet og dette medfører at fukt lettere vil trekke opp i treverket og vil med tiden resultere i sprekkdannelser/råte.

Det er montert lusinger(trekloss, tilsvarende musebånd) bak overliggeren og dette gjør at mus etc ikke kommer inn bak kledningen, men dette medfører også at luftingen av kledningen er blokkert. Dette samsvarer med datidens byggeskikk, men ikke dagens preaksepterte løsninger.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 og 3-lags glass fra 2011/12 og 2025.
Vannbrettet under vinduet i gangen mangler et beslag og vannbrettet er hevet over karmen, dette medfører en økt risiko for fuktskader i karmen og bakenforliggende panel.
Inngangsdør fra 2011 med Yale doorman kodelås. Terrassedør med 2-lags glass fra 2012. Kjellerdør fra 2011 med manglende beslag mellom dørterskel og underliggende oppkant.

Kjellerdør og sideliggende vindu har slitasje på overflatene og vedlikehold anbefales.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at forventet levetid skal oppnås.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Takkonstruksjonen består av taksperrer og det ble ikke påvist tegn til deformasjoner i siktelinjene. Noe heng må forventes da treverk vil naturlig sige med årene.
Det ble ikke observert tegn til fuktskjolder på innvendig himling. Gjennomføringen i taket for luftingen av avløpet og avtrekk er skjult i en rørkasse og ble ikke besiktiget.
Taket er luftet via luftespalter langs boligen og fuglenetting er montert.
Halvparten av taket over entreen har ikke en lufting da spaltene er tildekket.

Merknader: Tidligere råteskade i taket ble utbedret i forkant av salget og mindre deler av takstikket(undertak og taksperrer) ble skiftet ut i denne forbindelse. Gjelder hovedtaket i området over entreen. Ny sveisepapp ble lagt lokalt hvor utbedringene ble utført.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2012

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

www.bmtf.no

Taktekkingen består av sveisepapp og ble lagt om i 2012 i følge hjemmelshaver.

Taktekkingen over entreen er langt på langs med boligen og dette medfører at skjøten danner en liten oppkant og det er en risiko for vannansamlinger på dette punktet.

Det mangler en pipehatt over luftingen til avløpet. Risiko for at vann kan renne ned langs nedløpet og inn i konstruksjonen.

Merknader: Sveisepapp har en forventet levetid på mellom 20-30 år.
Mose på taket må vaskes vekk ved behov.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av emaljert stål. Vann ledes ut på terrenget hvor det spres naturlig. Ytterligere bortledning av vann anbefales for å sikre at fuktbelastningen på grunnmuren og dreneringen minimeres(ref punkt 1.3-terrengforhold).

Hvis det oppstår frostspreng eller lignende så anbefales det at skadet bygningsdel skiftes ut løpende.

Merknader: Emaljerte nedløp, renne og beslag har en forventet levetid på ca 25-30 år.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Terrasse/platting fra 2012 og 2016, med impregnert konstruksjonvirke og terrassebord. Ytterste delen av terrassen er fra 2016(synlig fargeforskjell).
Sprekkdannelser i treverket forekommer stedvis. Enkelte terrassebord har vridd seg og det kan tyde på at noen skruer har knekt/løsnet fra underliggende bjelke.
Øvrig flate med normal slitasje med hensyn til alderen og værslitasje må forventes. Vedlikehold av overflaten anbefales og utskiftning av bord med mye sprekkdannelser etc.

Det er ikke nødvendig med et rekkverk da terrassen ligger på terreng.

Merknader:

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipeløp av Leca pipelementer. Sotluken er montert på utsiden av boligen, ved kjellertrappen. Renner med sot forekommer under luken og hjemmelshaver opplyser at dette stammer fra siste rens av sotluken. Hvis det oppstår nye renner med sot under sotluken så kan det tyde på at pipehatten ikke lenger har en tilstrekkelig funksjon og at kommer vann inn i pipeløpet.
Rustdannelse forekommer på hengslet til sotluken.

Vedovn fra 2021 er montert i stuen og med tilstrekkelig avstand til brennbart. Pussen på brannveggen mot kjøkkenet har begynt å flasse av og kan tyde på at materialet/pussen ikke tåler temperaturen som oppstår ved fyring.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillerene har følgende avvik i planheten:
1.etg:
- Stue/kjøkken: 50 mm.
- Gang: 32 mm.
- Hovedsov: 15 mm.

Kjeller:
- Kjellerstue: 15 mm.
- Hybel: 15 mm.
Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble punktvis utført.

Trappene mellom etasjene mangler håndløpere langs trappeløpene. Rekkverket ble målt til 87,5 cm og er for lavt iht datidens og dagens krav på 90 cm. Det er horisontale åpninger i rekkverket som ble målt til 15 cm og dette tillater at barn kan få hodet i mellom, samt at klatring i rekkverket muliggjøres.
Avstanden mellom etasjeskilleren og underliggende trappetrinn ble målt til ca 1,72 meter og er mindre enn minstekravet på 2 meter.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Veggene i kjelleren er påforet og grunnmuren er derfor ikke synlig. Det ble ikke observert tegn til unormale sprekkdannelser eller svertesopp/fuktskjolder på de synlige overflatene. Merk at garderobeskap og generell innredning vil blokkere for enkelte overflater.

Ventiler er montert i vinduskarmene og i enkelte yttervegger. Disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften og sirkulasjonen av luft er tilstrekkelig.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjellergulvene er flislagt og med varmekabler. Overflatene fremstår med generelt normal slitasje med hensyn til alderen. Bom i flis ble ikke påvist ved sporadisk søk.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Hulltagning ble utført i påforet vegg i kjellerstuen og i hybelen.
Det ble påvist følgende fuktverdier i tilgjengelig treverk:
Kjellerstue: 15,8% vektprosent.
Hybel: 11,8% vektprosent.

Treverk skal helst ligge stabilt under 15% og ikke høyere enn 17% vektprosent. Ved høyere verdier enn 17% vil det være grunnlag for at det dannes sopp/mugg og fuktskader.
Fuktverdiene som ble påvist er under grenseverdiene for hva som anses som skadelig fukt, men det anbefales at bygningsdelen holdes under oppsyn da verdiene skal helst ligge stabilt under 15%. Grunnmuren og tilhørende fundamenter er en original konstruksjon og det kan forekomme et kapillært oppsug i betongen som gjør at fuktverdiene i treverket stiger.

Merknader: En påforet grunnmur er å anse som en risikokonstruksjon og det anbefales at bygningsdelen på generelt grunnlag holdes under jevnlig oppsyn i tilfelle det oppstår skjolder eller andre forandringer.

10. Våtrom

10.1 Bad 1.etg

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2012 med flislagte veggflater og slett himling.
Det ble påvist sprekkdannelser i enkelte sementfuger over baderomsdøren og i dusjen. Riss i enkelte flis på vegg ble observert. Forekomster av svertesopp i dusjen.

Mekanisk avtrekk via en egen vifte er montert. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig.

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Det ble påvist bom i flis i flere av flisene på gulvet og dette kan medføre at flisene løsner lettere enn normalt da bom i flis tyder på at vedheften mellom flis og underlaget er redusert.

Fallforholdet i dusjen ble målt til 1:50 og stedvis 1:100. Øvrig gulv har et fallforhold på ca 1:100 i retning av sluket i dusjen.

Merknader:

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra ca. 2012
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk fra 2012 med tilhørende vannlås.
Det er montert en hårrist i sluket som ikke enkelt kan fjernes da den treffer slukristen. Dette vil vanskeliggjøre rens av sluket.
Det ble ikke observert en mansjett i sluket da denne var tildekket av konstruksjonen.
Generell FDV-dokumentasjon ble fremvist.

Det mangler en mansjett rundt avløpet fra servanten og dette medfører at membranen i våtsonen til servanten ikke er tilstrekkelig tett.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg i stuen bak dusjen. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år

10.2 Vaskerom

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vinduer/dører i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med flislagte vegger og slett himling.
Generelt normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen.

Mekanisk avtrekk via egen vifte på rommet. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig.

Baderomsdøren er montert i våtsonen til dusjen og vannsøl mot karmen bør holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Merknader:

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no

Flislagt gulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes da våtrommet er brukt.

Fallforholdet i dusjen ble målt til 1:100 og øvrig gulv har et fallforhold på ca 1:100 i retning av dusjen. Området foran toalettet er tilnærmet flatt og har ikke et tilstrekkelig fallforhold.
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Kravet på 25 mm er et vurderingspunkt i NS3600.

Merknader:

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2012
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk i dusjen og ved utslagsvasken. Sluket ved utslagsvasken mangler en vannlås og dette kan medføre at det trekkes luft fra avløpet og inn i boligen.
Synlig sveisemembran og klemring i begge slukene.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg i gangen, ved siden av dusjen. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

10.3 Bad hybel

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2012 med slette vegger og himling.
Badet er originalt godkjent som en bod og det må forventes at overflatene ikke er iht krav for våtrom.
Overflatene er preget av slitasje og med vedlikehold av de malte overflatene anbefales/må påregnes.

Mekanisk avtrekk via egen vifte. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig.

Merknader:

TG 3 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no

Flislagt gulv uten tegn til bom i flis eller særlige sprekkdannelser på synlige flater.
Området under dusjen og øvrige faste installasjoner ble ikke besiktiget.

Gulvet generelt er flatt og lekkasjevann ledes ikke til sluket. Bruksvann fra dusjkabinettet ledes direkte ned i avløpspumpen som er montert på badet.

Merknader:

TG 3 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet har ikke et sluk og det kan ikke kontrolleres om det faktisk foreligger en membran på gulvet eller på øvrig vegg.
Det må forventes at det ikke forekommer en membranen på rommet og at tettheten til våtrommet ikke er iht krav.

Hulltagning ble ikke utført da relevante vegger vender mot grunnmur/yttervegg. Fuktsøk på veggene påvist ikke unormale fuktverdier på befaringsdatoen.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2012
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2012 med benkeplater av heltre, malt backsplash og profilerte fronter.
Integrerte hvitevarer og frittstående oppvaskmaskin. Ventilator med utkast til friluft.
Dobbel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Komfyrvakt og waterguard er montert.

Merknader: Benkeplaten har overfladisk slitasje og sprekkdannelse i treverket mellom vasken og sideliggende høyskap.
Stedvise flassende emalje på skapfrontene. Forøvrig normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen.

11.2 Hybelkjøkken

TG 1 11.2 Hybelkjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2012
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2025 med laminerte benkeplater, plateslått backsplash og slette skapfronter.
Integrert komfyr og platetopp, samt frittstående kjøleskap. Det er ikke et opplegg for oppvaskmaskin. Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Ventilator med kullfilter.
Komfyrvakt og waterguard er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert.

Merknader: Ventilator med kullfilter holder isolert sett TG 2 iht NS3600.

12. Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 12.1 Andre rom

Andre rom i boligen ble pusset opp i 2012 og har blitt sporadisk malt de senere årene.
Overflatene fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen.

Stedvise sprekker og riss forekommer i overflatene, men dette må forventes da boligen er brukt. Hvis sprekkene er returnerende så kan dette tyde på en svak skjøt som må utbedres.
Slitasje på parketten foran terrassedøren. Bom i flis i entreen.

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2012

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Vannrørene inne i boligen ble skiftet ut til rør-i-rør i 2012 og det er montert fordelerskap på vaskerommet og på badet i hybelen. Fordelerskapene er utstyrt med fordelerstammer og overløp for lekkasjevann. Lekkasjevannet fra fordelerskapene ledes ut på tilstøtende gulv via en siklemikk(hvitt deksel). Merk at det ikke er et sluk på badet i hybelen og lekkasjevann fra anlegget blir ikke ledet til et sluk.
Stoppekraner er montert på vaskerommet og på badet i hybelen. Hjemmelshaver opplyser at stoppekranen i hybelen stenger av hele huset og stoppekranen på vaskerommet stenger av hovedboligen.
Stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

Avløpene i boligen ble skiftet ut i 2012, samt bunnledningen under kjellergulvet i følge fremvist byggesak/rørleggeranmeldelse. Vannlåsen i sluket ved utslagsvasken på vaskerommet mangler og dette kan føre til at det trekke inn lukt fra avløpene. Pipehatten over luftingen til avløpet over tak mangler. Avløpene forøvrig går i rørgater og ble ikke besiktiget.

Vegghengte toaletter på vaskerommet og badet i 1.etasje. Det er ikke etablert en synlig dreneringsspalte i underkant av toalettskålen for synliggjøring av lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Ukjent hvordan lekkasjevann håndteres.

Merknader: Magnetventilen til waterguard-systemet er montert ved stoppekranen på vaskerommet. Hvis waterguarden registrer fukt så vil vannet stenges i hovedboligen.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2012

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Beredrens plassering er tilfredsstillende.

Beredren er lekkasjesikret.

Varmtvannsberedere på 200 og 116 liter, hhv for hovedbolig og hybel.
Strømtilførselen går via stikkontakter og er iht datidens krav da kapasiteten på berederene er 1,95kw. Dagens krav er at strømtilførselen går via en fast tilkobling for å redusere risikoen for varmgang og brann.
Sikkerhetsventilen på badet i hybelen går til avløpet til vaskemaskinen. Waterguard er montert på badet for ytterligere lekkasjesikring.
Sikkerhetsventilen på vaskerommet ledes ut på gulvet og videre til et sluk.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.
Berederne har passert mer enn 50% av forventet levetid og utbedringer må forventes på sikt.

©mstr.no

www.bmtf.no

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres primært på et naturlig avtrekk med ventiler på badene og vaskerommet, samt ventilator med utkast til friluft på kjøkkenet.
Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og i enkelte yttervegger, disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.
Det er montert høye dørterskler i boligen og dette medfører at luften ikke får sirkulert når dørene er lukket. Flate dørterskler anbefales slik at det dannet en luftespalte på ca 10 mm.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Garasje i en felles garasjerekke som deles mellom beboerne i Nedre Ringvoll 6A-C.
Garasjen måler ca 5,95 x 2,62 m og høyden ved garasjeporten(i åpen stilling) ble målt til 1,88 m.
Gulvet i garasjen består av grus/jord og konstruksjonen generelt må forventes å ha høy alder.
Fuktskjolder ble observert på innvendig himling og gipsplatene siger. Manuell garasjeport med flassende maling og generell slitasje.
Utvendig kledning har sprekkdannelser og et behov for vedlikehold.

Lader for el-bil er montert på husveggen foran boligen(Nedre Ringvoll 6C) og med en 32 amp kapasitet iht kursbetegnelse/samsvarserklæring.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1969

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2012

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det ble fremvist en samsvarserklæring fra 2012 når anlegget i boligen ble skiftet ut, samt fra senere arbeider. Henvises til tilgjengelig dokumentasjon/samsvarserklæringer for utfyllende informasjon om hva som er dekket.

Automatiske sikringer med 50 amp hovedkurs og jordfeilbrytere. Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

Det ble ikke opplyst om at det har blitt utført en el-kontroll eller et el-tilsyn siden eierne av boligen tok over i 2012 og det anbefales derfor at det utføres en el-kontroll for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget. Det bør utføres en kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av boligen.
Tegninger av kjelleren fra 2012 foreligger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk.
-Badet i hybelen er originalt godkjent som en bod.
-Dagens kjellerstue er originalt godkjent som kjellerstue, bod og gang. Sovealkoven og omsluttende vegger er oppført i etterkant.
-Tidligere bod helt innerst i kjellerstuen er fjernet.
-Stue/kjøkken i hybelen er godkjent som gang.

Byggetegninger fra byggeåret foreligger og disse samsvarer med omrisset av boligen, men enkelte forandringer i planløsningen har blitt foretatt.
- Omsluttende vegger rundt kjøkkenet er fjernet og en åpen løsning med stue/kjøkken er etablert.
- Tidligere bad er flyttet fra gangen og til dagens plassering.
- Utvendig sportsbod og innvendig bod har blitt omgjort til dagens entré.
- Innvendige vegger i gangen er fjernet og arealet er åpnet opp.

Ferdigattest for utgravningen av kjelleren foreligger og er datert 15.05.2012.
Ferdigattest for boligen foreligger og er datert 29.03.1971

Hjemmelshaver har lastet opp dokumentasjon til www.boligmappa.no og har enkelte permer med FDV-dokumentasjon og øvrig. Henviser til disse for utfyllende informasjon om hva som dekkes av dokumentasjonen som foreligger.

Rømningsvinduene i kjellerstuen har en tilstrekkelig størrelse, men er plassert ca 120 cm over gulvet. Et fastmontert trinn må monteres slik at avstanden reduseres til 100cm. Det er etablert en rømningsvei mellom hybelen og kjellerstuen, men denne tildekkes av en seng i hybelen og vil vanskeliggjøre rømning.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Byggetegninger som viser kjelleren og 1.etasje "som bygget" må sendes inn og nødvendige endringer må byggemeldes, som f eks endring av boden til et bad i hybelen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Sprekkdannelser forekommer i utvendig grunnmur og er synlig rundt kjellerdøren og pipeløpet. Ettersyn anbefales hvis disse utvikler seg ytterligere og tiltak må påregnes hvis det oppstår eller at flere sprekkdannelser forekommer. Det ble ikke fremvist en radonmåling av luften i boligen og det anbefales at dette blir utført for å avdekke om det er et behov for tiltak. Kjelleren ble gravd ut i 2012 og utførelsen skal følge TEK-10, dette medfører at det skal ha blitt etablert tiltak for begrense innslipp av radon, som f eks radonsperre og/eller radonbrønn.
1.2	Krypekjeller
	En krypkjeller er å anse som en risikokonstruksjon mtp fukt og muggdannelse. Manglende adkomst til krypkjelleren og tilstanden til grunnmuren og bjelkelaget kan ikke besiktiges. Kun en ventil ble observert i grunnmuren og det anbefales at minst en til etableres slik at luften kan sirkulere.
1.3	Drenering
	Knotteplast og topplist ble observert rundt boligen, men på flere steder har knotteplasten seget og topplisten dekker ikke lenger til overkanten av knotteplasten. Stedvise er ikke knotteplasten synlig og ligger tildekket av terrenget. Knotteplasten og topplisten må utbedres slik at topplisten dekker til overkant av knotteplasten, samt at knotteplasten blir hevet over terreng. Terrengforholdet rundt boligen er stedvis ujevnt og da særlig rundt lysgravene og på langsiden av boligen. Fallforholdet rundt boligen skal være 1:50 i en 3 meters avstand fra boligen.
1.4	Støttemurer

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Manglende rekkverk i kjellertrappen og langs kanten av støttemuren. Rekkverk må etableres for å unngå fallskader. Sprekkdannelser i muren forekommer.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Stående kledning(over-/underligger) med forekomster av sprekkdannelser i endeveden, samt tendenser til råtedannelse i enkelte bord. Lokale utskiftninger anbefales. Undersiden av kledningen er ikke skråkappet og dette medfører at fukt lettere vil trekke opp i treverket og vil med tiden resultere i sprekkdannelser/råte. Undersiden av kledningen må skråkappes ca 15 grader slik at vann/dråper lettere slipper fra treverket. Det er montert treklosser(lusing) bak kledningen og dette medfører at luftingen av kledningen er blokkert. Dette samsvarer med datidens byggeskikk, men ikke dagens preaksepterte løsninger.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Kjellerdøren mangler et beslag mellom dørterskelen og underliggende oppkant. Risiko for innsig av fukt mellom dørterskel og oppkant. Det anbefales at det monteres et beslag i overgangen. Kjellerdør og sideliggende vindu med slitasje, vedlikehold anbefales. Vannbrettet under vinduet i gangen mangler et beslag og vannbrettet er hevet over karmen, dette medfører en økt risiko for fuktskader i karmen og bakenforliggende panel.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Manglende lufting på deler av taket over entreen. Dette kan føre til kondens-og muggdannelse i konstruksjonen da fuktig luft kan kondensere mot undertaket og ikke blir transportert vekk. Nærmere ettersyn anbefales.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Taktekkingen over entreen er langt på langs med boligen og dette medfører at skjøten danner en liten oppkant og det er en risiko for vannansamlinger på dette punktet. Det mangler en pipehatt over luftingen til avløpet. Risiko for at vann kan renne ned langs nedløpet og inn i konstruksjonen. Sprekkdannelser i pipeløpet og det anbefales at pipehatten etterses.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Sprekkdannelser i treverket forekommer stedvis. Enkelte terrassebord har vridd seg og det kan tyde på at noen skruer har knekt/løsnet fra underliggende bjelke. Vedlikehold av overflaten anbefales og utskiftning av bord med mye sprekkdannelser etc.
7.1	Piper og ildsteder
	Rustdannelse forekommer på hengslet til sotluken og bør smøres opp slik at denne ikke ruster fast. Pussen på brannveggen mot kjøkkenet har begynt å flasse av og kan tyde på at materialet/pussen ikke tåler temperaturen som oppstår ved fyring.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Fuktverdiene som ble målt i kjellerstuen ligger 1,2 prosentpoeng under grenseverdien på 17% og over dette punktet så anses fukten som skadelig. Det anbefales at rom under terreng holdes under oppsyn i tilfelle det oppstår forandringer, særlig ved kraftig eller vedvarende nedbør.
10.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig. Det ble påvist sprekkdannelser i enkelte sementfuger over baderomsdøren og i dusjen. Riss i enkelte flis på vegg ble observert. Hvis sprekkene i sementfugene i dusjen øker i omfang så kan dette tyde på bevegelser i bakenforliggende konstruksjon som kan trenge tilsyn/utbedring.
10.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Det ble påvist bom i flis i flere av flisene på gulvet og dette kan medføre at flisene løsner lettere enn normalt da bom i flis tyder på at vedheften mellom flis og underlaget er redusert.
10.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Det mangler en mansjett rundt avløpet fra servanten og dette medfører at membranen i våtsonen til servanten ikke er tilstrekkelig tett. Membranen passerer snart minimum forventet levetid og det anbefales at det bør vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller et dusjkar.
10.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig.
10.2.2	Vaskerom Overflate gulv

www.bmtf.no

	Fallforholdet i dusjen ble målt til 1:100 og øvrig gulv har et fallforhold på ca 1:100 i retning av dusjen. Området foran toalettet er tilnærmet flatt og har ikke et tilstrekkelig fallforhold. Risiko for vannansamlinger ved en lekkasje. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Lav høydedifferanse gjør at lekkasjevann lettere kan renne ut av døren og inn i tilstøtende rom. Kravet på 25 mm er et vurderingspunkt i NS3600.
10.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Sluket ved utslagsvasken mangler en vannlås og dette kan medføre at det trekkes luft fra avløpet og inn i boligen. En vannlås kan kjøpes inn og ettermonteres. Membranen passerer snart minimum forventet levetid og det anbefales at det bør vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller et dusjkar.
10.3.1	Bad hybel Overflate vegger og himling
	Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig. Badet er originalt godkjent som en bod og det må forventes at overflatene ikke er iht krav for våtrom. Overflatene er preget av slitasje og med vedlikehold av de malte overflatene anbefales/må påregnes.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Benkeplaten har overfladisk slitasje og sprekkdannelse i treverket mellom vasken og sideliggende høyskap. Stedvise flassende emalje på skapfrontene.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Overløpet fra fordelerskapet på badet i hybelen leder ikke lekkasjevann til et sluk. Waterguard må monteres for å lukke avviket. Det er ikke etablert en synlig dreneringsspalte i underkant av toalettskålen for synliggjøring av lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Ukjent hvordan lekkasjevann håndteres og om det synliggjøres på de respektive baderomsgulvene.
13.5	Ventilasjon
	Det er montert høye dørterskler i boligen og dette medfører at luften ikke får sirkulert når dørene er lukket. Flate dørterskler anbefales slik at det dannes en luftespalte på ca 10 mm. Naturlig ventilasjon får automatiske TG 2 iht NS3600.
14.1	Garasje – uthus
	Høy slitasje og alder på konstruksjonen generelt og det forekommer et behov for vedlikehold.. Fuktskjolder ble observert i himlingen, utbedring av taktekkingen kan være nødvendig.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
8.1	Etasjeskillere
	TG 3: Etasjeskilleren i 1.etasje har stedvis høye avvik i planheten og overstiger toleransekravene som er satt i NS3600(30mm totalt og 20 mm lokale avvik). For å avdekke om det er setninger så må det foretas flere målinger over lengre tid. Prisestimatet inkluderer avretting av 1.etasje, men ikke ny parkett, belistning, inventar etc. TG 2: Trappene mellom etasjene mangler håndløpere langs trappeløpene. Rekkverket ble målt til 87,5 cm og er for lavt iht datidens og dagens krav på 90 cm. Det er horisontale åpninger i rekkverket som ble målt til 15 cm og dette tillater at barn kan få hodet i mellom, samt at klatring i rekkverket muliggjøres. For å lukke avviket så må det monteres rekkverk og håndløpere iht datidens krav(TEK-10). Avstanden mellom etasjeskilleren og underliggende trappetrinn ble målt til ca 1,72 meter og er mindre enn minstekravet på 2 meter. Gulvene i kjelleretasjen har et avvik på ca 15 mm og holder sådan til TG 2 iht NS3600 mtp avvik i planhet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.3.2	Bad hybel Overflate gulv
	Fallet på gulvet er flatt og lekkasjevann vil ikke ledes til et sluk. Høy risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjon ved en lekkasje vann fra f eks varmtvannsberederen eller andre vanninstallasjoner. For utbedring av avviket så må det etableres et fallforhold i retningen av et sluk, men siden det ikke et sluk på rommet(ref punkt 10.3.3) så vil ikke vannet ledes vekk fra rommet. Som et begrensende tiltak er det montert en waterguard på gulvet slik at vannet stenges av ved en lekkasje, men merk at dette ikke er en fullgod løsning og er ikke en godkjent erstatning for et sluk iht TEK. Prisestimatet inkluderer etablering av nytt sluk og fallforhold på gulvet. Punktet må ses i sammenheng med punkt 10.3.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.3.3	Bad hybel Membran, tettesjiktet og sluk
	Badet mangler et sluk og lekkasjevann vil ikke kunne ledes vekk ved en lekkasje. Det må forventes at badets tettesjikt ikke er tilfredsstillende. Rehabilitering av våtrommet med etablert av et sluk og et membransjikt anbefales. Ved ønske om videre bruk av dusjkabinettet og badet i dagens tilstand så anbefales det særlig varsomhet med vannsøl.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Wærstad, Lars-Halvor	9578-5997-4-559599	2025-05-19 10:54:00
Breistrand, Ulla	9578-5997-4-2420409	2025-05-19 13:18:14

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
19. mai 2025

Oppdragsnummer
56-0208/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Ringvoll 6C, 1339 VØYENENGA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Ulla Breistrand, Lars-Halvor Wærstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 34606272
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Rørleggerbedrift AS. Totalrenovering i 2012. Nytt bad i første etasje, nytt kjøkken i første etasje, nytt bad/vaskerom i kjeller, samt nytt bad i kjeller.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Rørleggerbedrift AS. Totalrenovering i 2012. Nytt bad i første etasje, nytt kjøkken i første etasje, nytt bad/vaskerom i kjeller, samt nytt bad i kjeller.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har en såkalt fdv, «brukerinformasjon – rørtekniske anlegg» fra Bærum Rørleggerbedrift AS etter totalrenovering i 2012.

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: Installert nytt ildsted (peisovn) i februar 2021. Installatør Toni Stipic. Enkeltmannsforetak. Organisasjonsnummer 993792853.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Multieiendom AS la i 2012 ned ny drenering rundt hele huset og til drenskum på nedsiden + ekstra drenering fra naboens hage/terrasse og til kum nr 2 (nedenfor busk på fellesområdet), og grunnmursplast rundt hele grunnmur. Vegger ble forsterket med kamstål på innsiden. Det ble lagt isolering, EPS, i bunn på drenerende masser, grov pukk, og støpt gulv oppå.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: * Nytt elektrisk anlegg ifbm totalrenovering i 2012 av Asker og Bærum Energi AS. * Ny kurs for billader 3/32A med tilhørende jordfeilbryter type-B i 2018 av Boligelektrikeren. *Byttet ut defekt termostat med ny termostat i 2022 av Boligelektrikeren. * Kjøkken spotter: Byttet ut spotter etablerte trådløs styring til disse Komfyr: Satt inn en nedtrappingsmodul til stekeovn Benkarmatur: Satt opp en benkarmatur, etablerte trådløs styring til denne i 2024 av Boligelektrikeren.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny kurs for billader 3/32A med tilhørende jordfeilbryter type-B i 2018 av Boligelektrikeren.

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: * Bærum Rørleggerbedrift AS. Totalrenovering i 2012. Nytt bad i første etasje, nytt kjøkken i første etasje, nytt bad/vaskerom i kjeller, samt nytt bad i kjeller. *Multieiendom AS la i 2012 ned ny drenering rundt hele huset og til drenskum på nedsiden + ekstra drenering fra naboens hage/terrasse og til kum nr 2 (nedenfor busk på fellesområdet), og grunnmursplast rundt hele grunnmur. Vegger ble forsterket med kamstål på innsiden. Det ble lagt isolering, EPS, i bunn på drenerende masser, grov pukk, og støpt gulv oppå.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: * Utgraving av kjeller fra krypkjeller i 2012, totalrenovering av hele huset. Kjeller bygget etter Tek10-standard. Utført av Multieiendom AS v/Marius Ringlund. * Bærum Rørleggerbedrift AS. Totalrenovering i 2012. Nytt bad i første etasje, nytt kjøkken i første etasje, nytt bad/vaskerom i kjeller, samt nytt bad i kjeller. * Nytt elektrisk anlegg ifbm totalrenovering i 2012 av Asker og Bærum Energi AS. *Multieiendom AS la i 2012 ned ny drenering rundt hele huset og til drenskum på nedsiden + ekstra drenering fra naboens hage/terrasse og til kum nr 2 (nedenfor busk på fellesområdet), og grunnmursplast rundt hele grunnmur. Vegger ble forsterket med kamstål på innsiden. Det ble lagt isolering, EPS, i bunn på drenerende masser, grov pukk, og støpt gulv oppå. Ferdigattest foreligger.

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

Ja

Beskriv: Avsløpskvern på bad i utleieledel i kjeller.

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

Nei

Eventuell kommentar: Oljetank/sentralfyr fjernet ifbm totalrenovering i 2012.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny lysgraver til vinduer i kjeller, utført av Kalkan Bygg i 2024.

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

Nei

Feil og mangler

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

Beskriv: Sprekk i flis på badet oppe. Byttet/reparert, så ingen sprekk i dag.

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

Beskriv: Noen kosmetiske sprekker i sparkling til brannmur.

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?
Ja

Beskriv: Parti med værutsatt treverk ytterst i tak, skiftes ut av fagpersoner før boligen selges.

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

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

Beskriv: Noe skjeve gulv i første etasje. Huset er fra 1969, så enkelte sprekker vil oppstå. Grunnmur/vegger ble ellers forsterket med kamstål fra innsiden ifbm totalrenovering i 2012.

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?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei

Eventuell kommentar: Praktikantdel som også har inngang direkte fra huset.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

Eventuell kommentar: Praktikantdel som også har inngang inne fra huset.

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

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport utarbeidet i 2025 i forbindelse med dette salget.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport utarbeidet i 2025 i forbindelse med dette salget.

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke nedgravd oljetank på eiendommen.

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

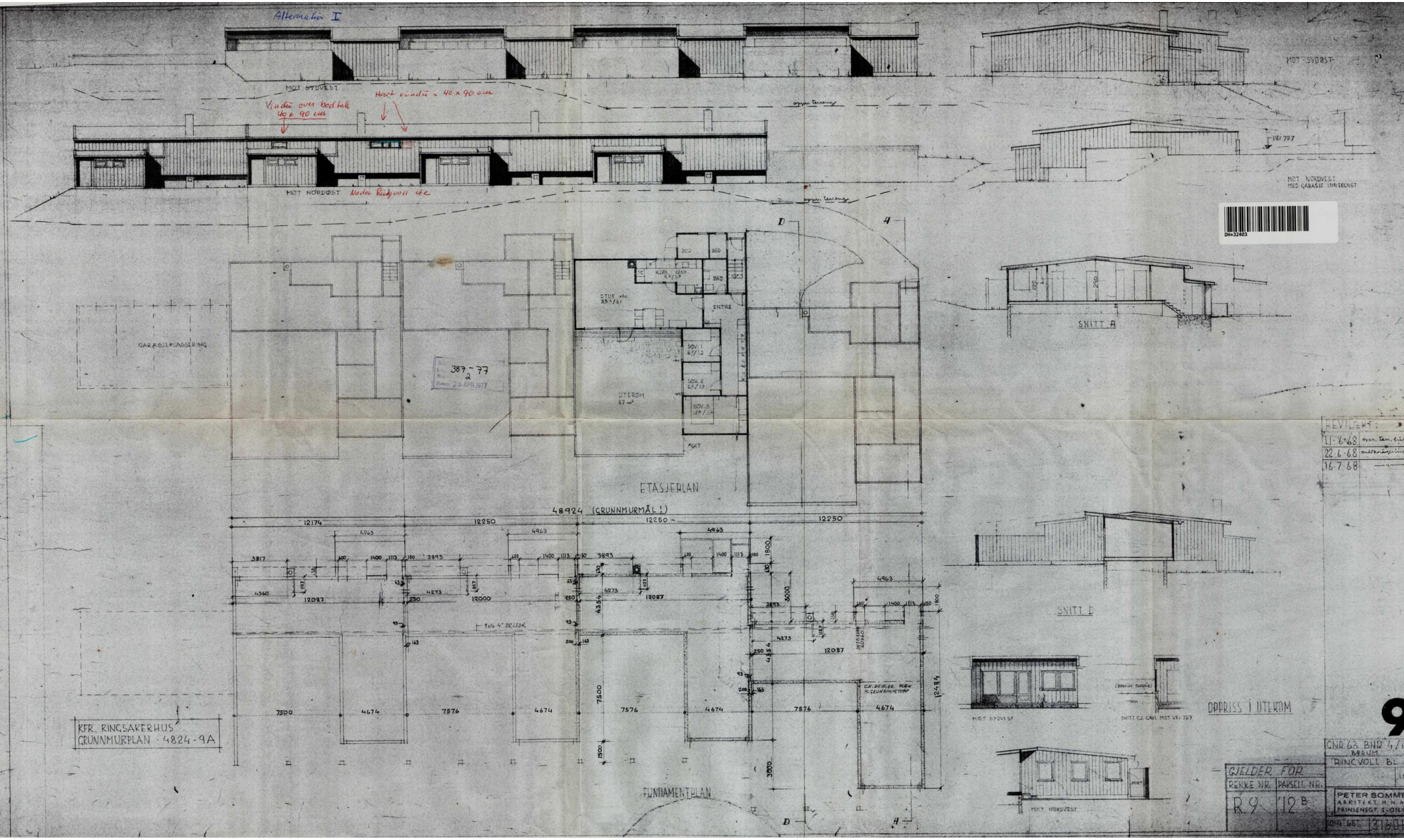
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0208/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Breistrand, Ulla	2025-05-19	Wærstad, Lars-Halvor	2025-05-19
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Breistrand, Ulla		bankID Wærstad, Lars-Halvor	

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


Alternativ I
MOT SYDVEST
Vindu over bodtak 40 x 90 cm
Hvert vindu = 40 x 90 cm
MOT NORDØST Nedre Ringvoll 4c
MOT SYDØST
VEI 727
MOT NORDVEST MED GARASJE INNTEGNET
SNITT A
GARASJEPLASSERING
STUE etc 33.7/61
KJØK. 9.2/19
BAD
ENTRE
SOV.1 8.7/12
SOV.2 8.7/13
SOV.3 12.7/14
UTEROM 47 m²
387-77
ETASJEPLAN
48924 (GRUNNMURMÅL!)
12174
12250
12250
12250
4963
3817
3893
4360
12087
4273
12000
4354
TAK 4° DOBBELT
7500
4674
7576
4674
7576
4674
7576
4674
12484
1500
3000
FUNDAMENTPLAN
SNITT D
MOT SYDVEST
SNITT GJ. GAVL MOT VEI 727
OPPRISS I UTEROM
MOT NORDVEST
KFR. RINGSAKERHUS
GRUNNMURPLAN - 4824 - 9A
REVIDERT:
11.6.68
22.6.68
16.7.68
GNR 63 BNR 47
BÆRUM
RINGVOLL BL
GJELDER FOR
REKKE NR. R 9
PARSELL NR. 12 B
PETER SOMM
ARKITEKT M.N.A.
PRINSENSGT. 2-01
9

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **12/4895**
J.post ID: 12/60814

Behandlingsutvalg	**Møtedato**	**Saksnr.**
Delegert for plansaker	15.05.2012	1585/12

Adresse - Tiltak: Nedre Ringvoll 6 C - utgraving av kjeller
Gnr/Bnr: 63/155
Tiltakshaver: Marius Ringlund
Ansvarlig søker: Bygg og Tømrermester Børre Wang

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om byggesak, kap. 8, § 8-1.

Ansvarlig søker har i gjennomføringsplanen bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

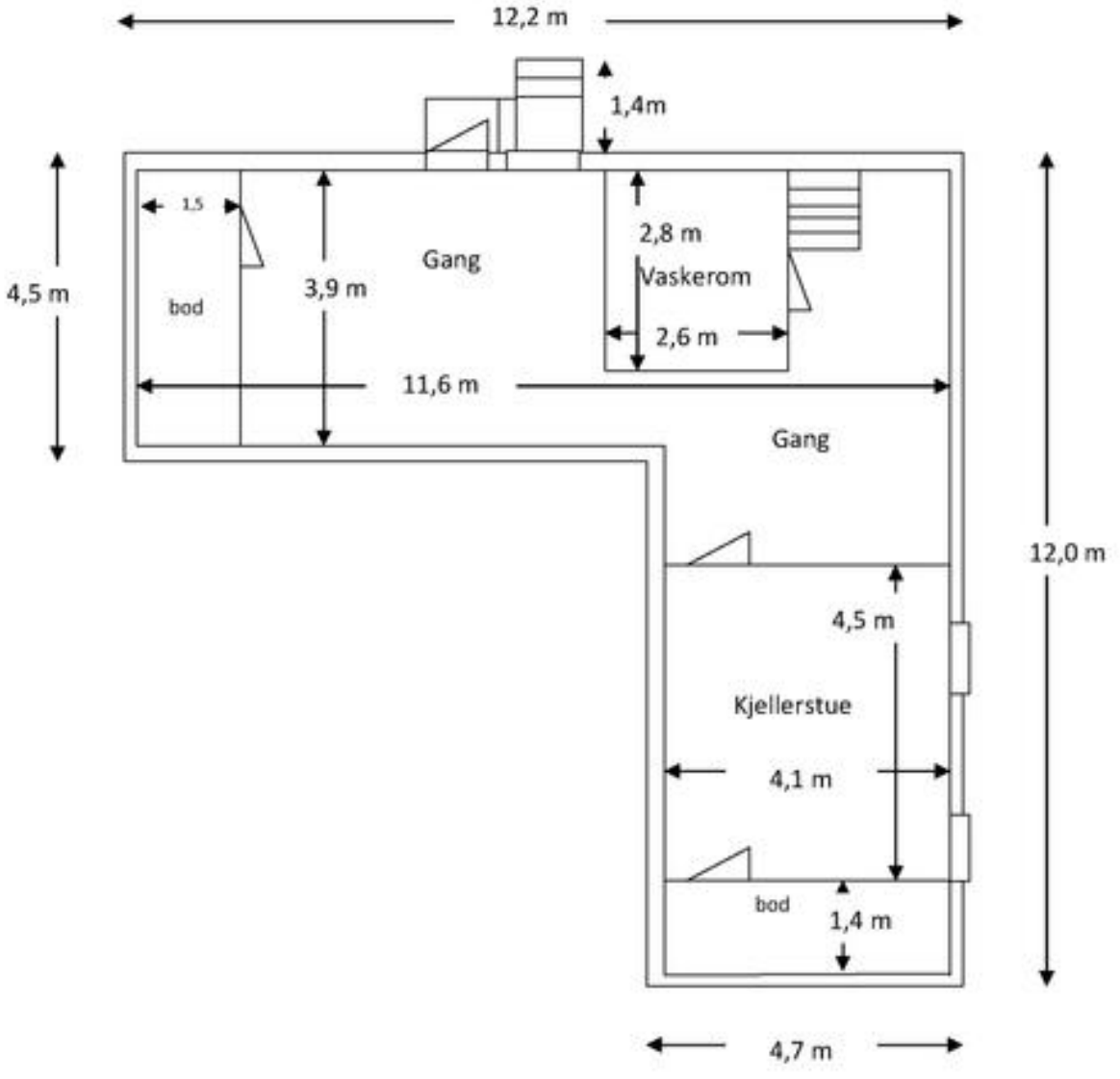
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Ketil Krogstad
bygningssjef

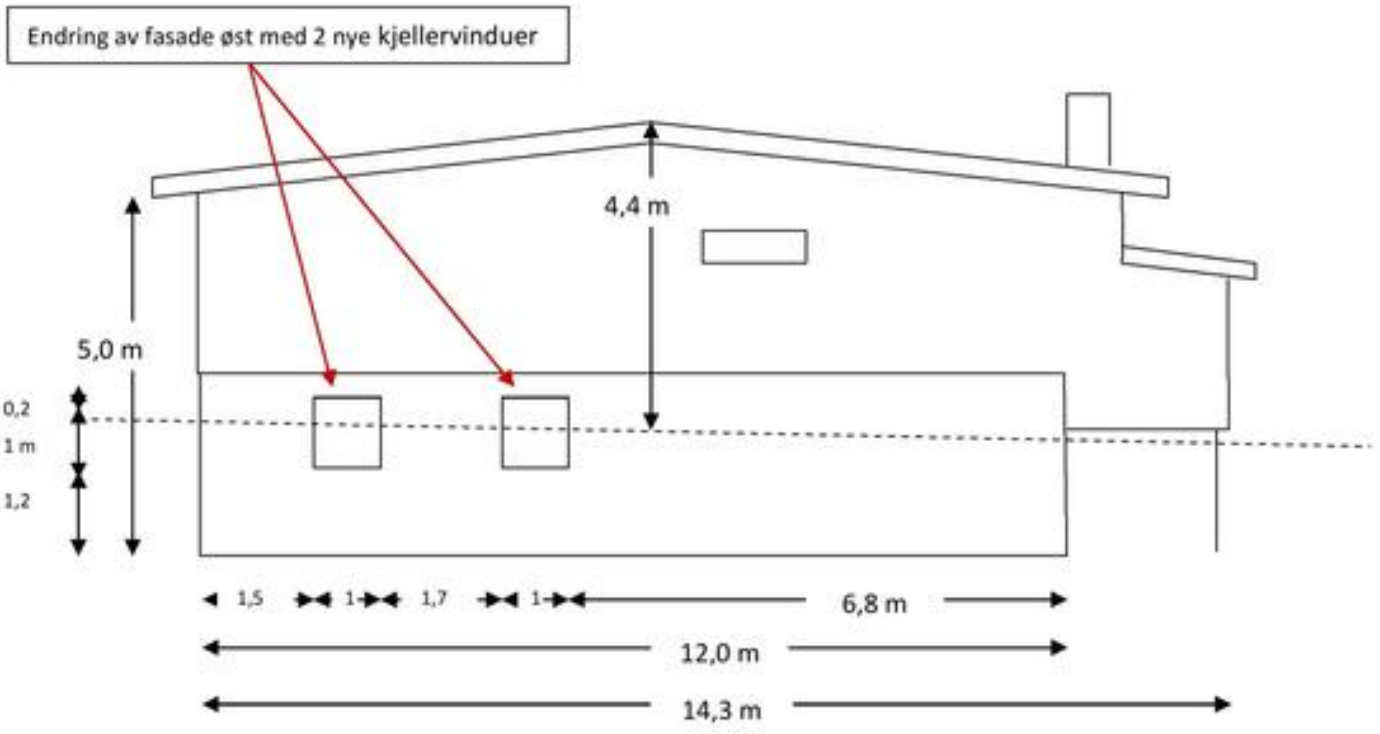
Jon Erik Reite Bang
saksbehandler

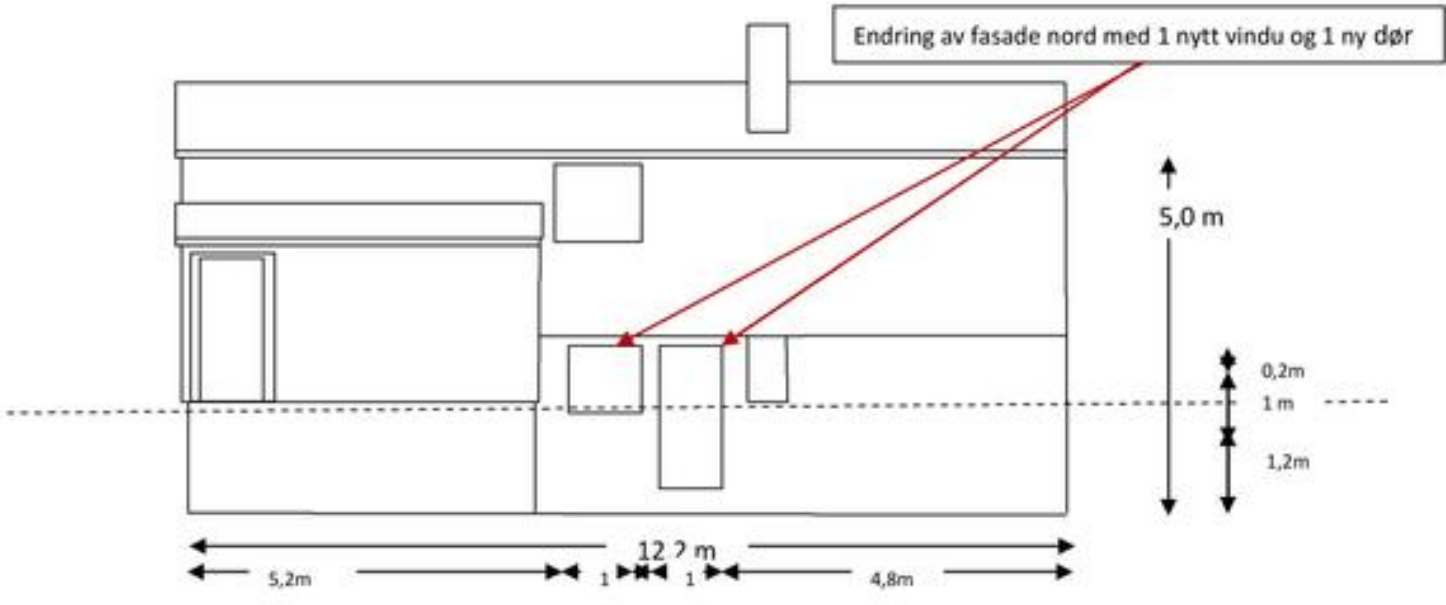
Adr	Nedre Ringvoll 6 C, 1339 Vøyenenga	Gnr/Bnr	63/155
Dato	1.2.12	Rev	28.2.12 (Kun tydeligere målsetting)
Gjelder	Bruksendring av kjellerbod til boligareal	Tegning	Plantegning 1:100

PLANTEGNING NEDRE RINGVOLL 6 C



Adr	Nedre Ringvoll 6 C, 1339 Vøyenenga	Gnr/Bnr	63/155
Dato	1.2.12	Rev	28.2.12 (Kun tydeligere målsetting)
Gjelder	Bruksendring av kjellerbod til boligareal	Tegning	Fasadetegning 1:100





Kartverket

L12 EIENDOMSMEGLING AS
V/HANNE MARIE OTTESEN
GAMLE RINGERIKSVEI 29C
1357 BEKKESTUA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0208/25
Vår referanse: 3747242/26357789
Bestilling: C3 2025-05-08 (7) 58

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9852	100	17.6.1977	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	63	153	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVERSEMBETE
09852 17.6.77

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
gnr.63,bnr.153	Bærum	Rolf Coward
" 63 " 154	"	Per Songstad
" 63 " 155	"	Dick Flom-Halvorse

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings- tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Bærum den 28.3.1977

Rolf Coward
Per Songstad
Dick Flom-Halvorsen

Til vitterlighet:
Rönnaug A. Aldal
Tårvig Aldal

HB-1805

Kartverket

L12 EIENDOMSMEGLING AS
V/HANNE MARIE OTTESEN
GAMLE RINGERIKSVEI 29C
1357 BEKKESTUA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56-0208/25
Vår referanse: 3747243/26357794
Bestilling: C3 2025-05-08 (7) 57

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9856	100	17.6.1977	BEST. OM ADKOMSTRETT ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	63	155	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1977/9856/100
Uthentet 2025-05-08 09:50

ASKER OG BÆRUM
HERREDSKONTOR-EMBETE
09856 17.6.77

Skjøte

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer[2] | Kommune

Bygninger med tilhørende innretninger på gnr. 63 bnr. 155 samt ideell andel (1/50) av bnr. 91, 95, 96 og halvparten av 95 i Bærum, skyld 1 øre.

OVERDRAS FRA

Navn | Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.

Ringvold Borettslag under oppløsning
c/o Norsk Hydro
Bygdøy Allé 2 - OSLO 2

TIL

Navn | Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.

Dick Flom-Halvorsen 30 - 07 - 24 [redacted]
Nedre Ringvold 6C
1313 VØYENENGA

KJØPESUMMEN KR. 120.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

Fellesarealet og innretninger blir å forvalte av det nyopprettede RINGVOLD SAMEIE, kfr. Sameiekontrakt inngått den 18.4.1977.

Eiendommen og andeler i sameie overdras med de rettigheter og forpliktelser som hviler på disse, herunder kommunale gebyrer og avgifter, festeavgifter, panteheftelser m.v.

Eiendommen samt andel i felleseie overdras i den stand de er i ved overdragelsen. Eventuelle skjulte feil eller mangler er selger uvedkommende.

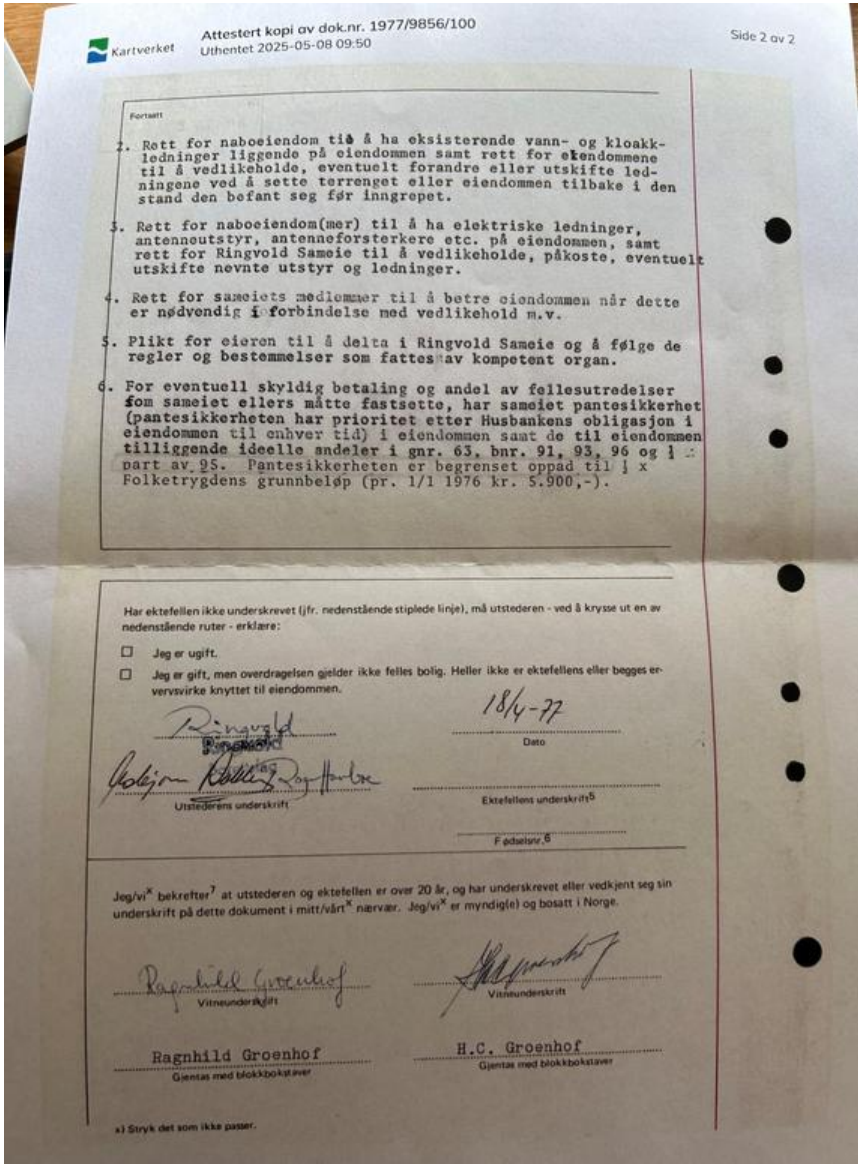
Som del av dette skjøte inngår følgende tinglyste kontrakter med tilhørende rettigheter og heftelser:

Festekontrakt mellom Dick Flom-Halvorsen og grunneier Hans Ove Dahl.

På eiendommen gnr. 63, bnr. 155 skal hvile følgende heftelser:

1. Rett for sameiets medlemmer til fri gangtrafikk på stikkveier og fri adkomst til fellesarealer i minst 1 meters bredde fra enden av stikkveien.

Nr. 47a På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-75



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1977/9856/100
Uthentet 2025-05-08 09:50

Fortsatt

2. Rett for naboeiendom til å ha eksisterende vann- og kloakkledninger liggende på eiendommen samt rett for eiendommene til å vedlikeholde, eventuelt forandre eller utskifte ledningene ved å sette terrenget eller eiendommen tilbake i den stand den befant seg før inngrepet.

3. Rett for naboeiendom(mer) til å ha elektriske ledninger, antenneutstyr, antenneforsterkere etc. på eiendommen, samt rett for Ringvold Sameie til å vedlikeholde, påkoste, eventuelt utskifte nevnte utstyr og ledninger.

4. Rett for sameiets medlemmer til å betre eiendommen når dette er nødvendig i forbindelse med vedlikehold m.v.

5. Plikt for eieren til å delta i Ringvold Sameie og å følge de regler og bestemmelser som fattes av kompetent organ.

6. For eventuell skyldig betaling og andel av fellesutredelser som sameiet ellers måtte fastsette, har sameiet pantesikkerhet (pantesikkerheten har prioritet etter Husbankens obligasjon i eiendommen til enhver tid) i eiendommen samt de til eiendommen tilliggende ideelle andeler i gnr. 63, bnr. 91, 93, 96 og ¼ part av 95. Pantesikkerheten er begrenset oppad til ½ x Folketrygdens grunnbeløp (pr. 1/1 1976 kr. 5.900,-).

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Ringvold
Pantsetter

18/4-77
Dato

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

Ragnhild Groenhof
Gjentas med blokkbokstaver

H.C. Groenhof
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 63, Bruksnr 155	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Nedre Ringvoll 6 C, gatenr 1727 1339 Vøyenenga	**Grunnkrets:**	2008	Kirkerud-Sollihøgda 08
		Valgkrets:	13	Skui
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060801	Tanum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.08.1976	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	267,1 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	3201/63/155	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	3201/63/155	0,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	23.08.1976 28.05.2024	Berørt	3201/63/91	0,0
			Berørt	3201/63/93	0,0
			Berørt	3201/63/95	0,0
			Berørt	3201/63/96	0,0
			Berørt	3201/63/147	0,0
			Berørt	3201/63/148	0,0
			Berørt	3201/63/149	0,0
			Berørt	3201/63/150	0,0
			Berørt	3201/63/151	0,0
			Berørt	3201/63/152	0,0
			Berørt	3201/63/153	0,0
			Berørt	3201/63/154	0,0
			Berørt	3201/63/155	0,0
			Berørt	3201/63/156	0,0
			Berørt	3201/63/157	0,0
			Berørt	3201/63/158	0,0
			Berørt	3201/63/159	0,0
			Berørt	3201/63/160	0,0
			Berørt	3201/63/161	0,0
			Berørt	3201/63/162	0,0
			Berørt	3201/63/163	0,0
			Berørt	3201/63/164	0,0
			Berørt	3201/63/165	0,0
			Berørt	3201/63/166	0,0
			Berørt	3201/63/167	0,0
			Berørt	3201/63/168	0,0
			Berørt	3201/63/169	0,0
			Berørt	3201/63/170	0,0
			Berørt	3201/63/171	0,0
			Berørt	3201/63/172	0,0
			Berørt	3201/63/173	0,0
			Berørt	3201/63/174	0,0
			Berørt	3201/63/175	0,0
			Berørt	3201/63/176	0,0
			Berørt	3201/63/177	0,0
			Berørt	3201/63/178	0,0
			Berørt	3201/63/179	0,0
			Berørt	3201/63/180	0,0
			Berørt	3201/63/181	0,0
			Berørt	3201/63/182	0,0
			Berørt	3201/63/183	0,0
			Berørt	3201/63/184	0,0
			Berørt	3201/63/185	0,0
			Berørt	3201/63/186	0,0
			Berørt	3201/63/187	0,0
			Berørt	3201/63/188	0,0
			Berørt	3201/63/189	0,0
			Berørt	3201/63/190	0,0
			Berørt	3201/63/191	0,0
			Berørt	3201/63/192	0,0
			Berørt	3201/63/193	0,0
			Berørt	3201/63/194	0,0
			Berørt	3201/63/195	0,0
			Berørt	3201/63/196	0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	23.08.1976	Avgiver Mottaker	3201/63/91 3201/63/155	-267,0 267,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nedre Ringvoll 6 C	Bolig	176,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	176,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	176,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	18.07.1969
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16210730			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			76,0		76,0				
H01	1		100,0		100,0				

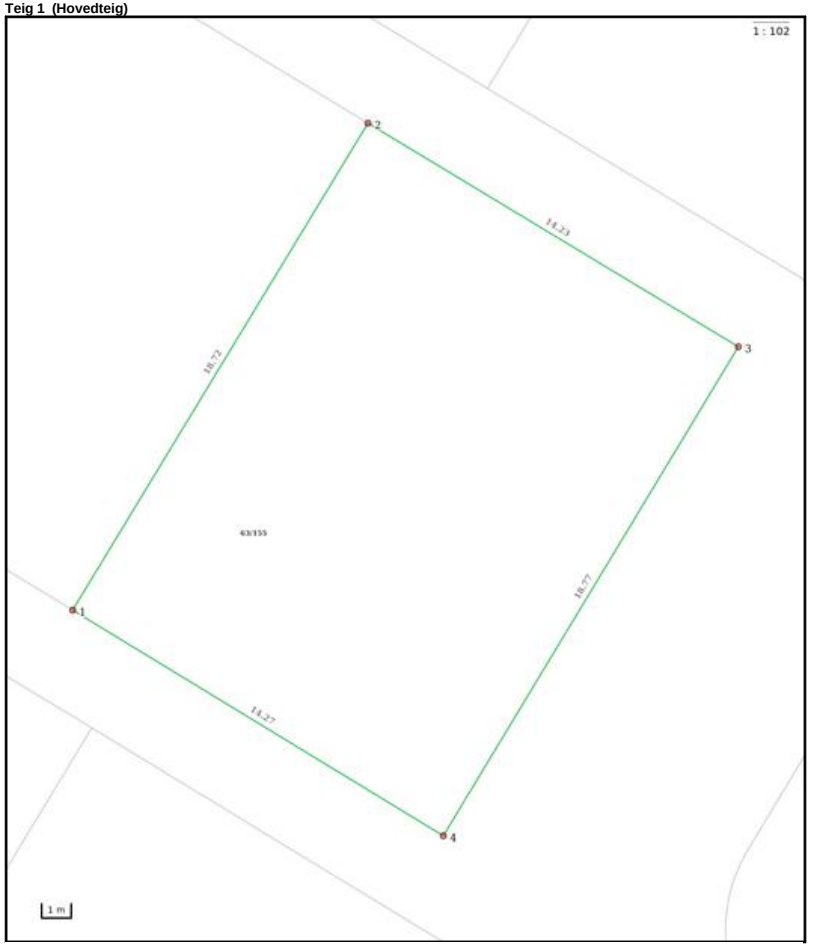
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 267,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 251,88	582 116,18	18,72m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 268,70	582 124,40	14,23m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 262,48	582 137,20	18,77m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 245,60	582 128,99	14,27m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**63**	Bnr:	**155**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Nedre Ringvoll 6C, 1339 VØYENENGA**						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
68/425	Rekkehus	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
77/387	Innsetting av vindu	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

30/3-71.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Vei 727, Utsavi. 425-68.

63 92 13 a 29/3-71.

H/bygg.

Våningshus.

Ringvold B. L. v/Knare Eikenes, Prinsensgt. 2, 7. etg, Oslo.

Arkitekt Peter Sommer.

For grunnmur: Ir. Berntsen, Prof. Dahlsgt. 9, Oslo.
Over " : Ing. Asm. Vangberg, Sidsel Sidsesksvei 37, Oslo 9.

Torstein Olsen
s.f.

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

Utskriftsdato: 07.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	155	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Ringvoll 6C, 1339 VØYENENGA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	8 482,53 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	6 851,27 kr
Sum	**19 927,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 794,75 kr
Vann etter areal	174 m2	45,26 kr	1/1	0 %	7 875,68 kr	2 625,25 kr
Avløp etter areal	174 m2	52,90 kr	1/1	0 %	9 204,60 kr	3 068,20 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	43,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	87,68 kr
				Sum	**22 856,47 kr**	**7 618,88 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

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

Utskriftsdato: 07.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	155	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Ringvoll 6C, 1339 VØYENENGA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 63/155
Adresse: Nedre Ringvoll 6C
Dato: 07.05.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

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



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

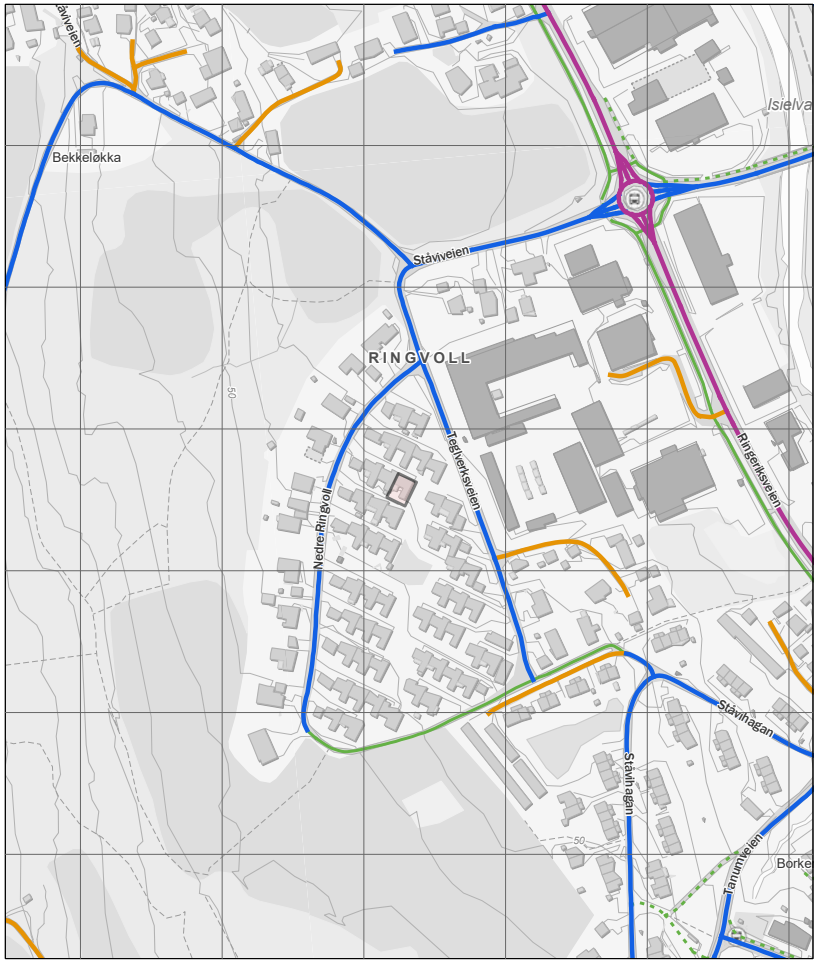
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 63/155/0/0
Adresse: Nedre Ringvoll 6C, 1339 VØYENENGA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07/05/2025



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

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

Utskriftsdato: 07.05.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	155	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Ringvoll 6C, 1339 VØYENENGA								

Avtale 90114413 (Avgiftsadresse: Nedre Ringvoll 6c)

Situasjon

Røykvarslere	4 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	0 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje	1	24.04.2024	29.03.2023	Utført	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 63/155		
Utskriftsdato	07.05.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

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

Utskriftsdato: 07.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	155	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Ringvoll 6C, 1339 VØYENENGA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 267 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1964298 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1964298)
Navn	RINGVOLL TEGLVERK
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.04.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8772/1964298.pdf
Delarealer	**Delareal** 267 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

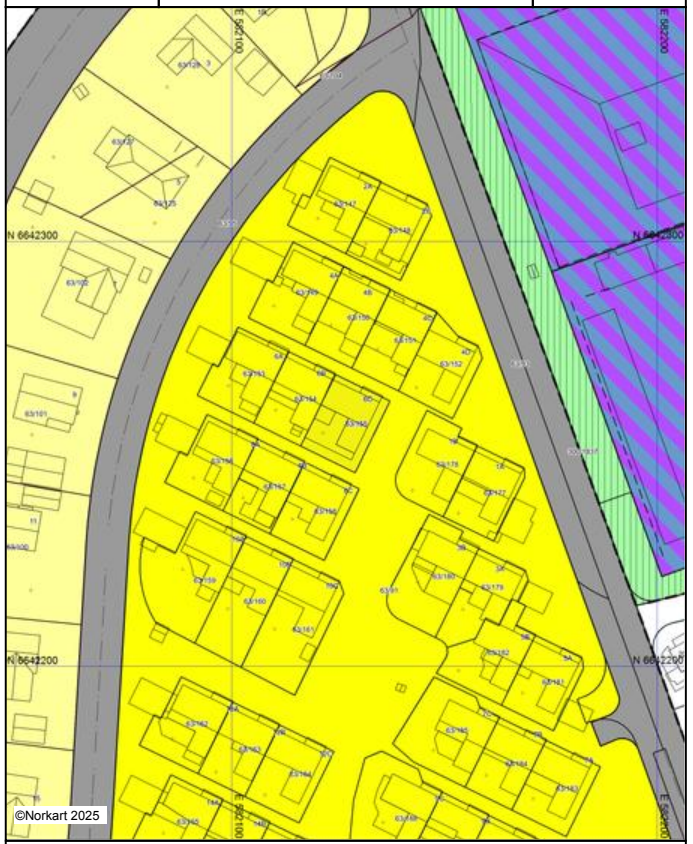
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 63/155
Adresse: Nedre Ringvoll 6C
Dato: 07.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Parkbelte i industristrøk

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Kontor/Industri

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje

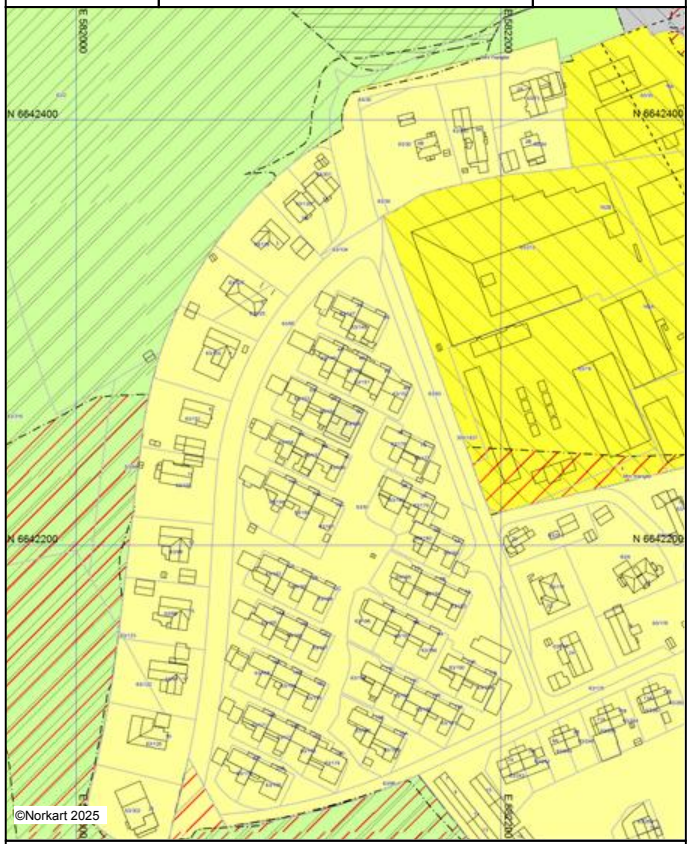
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 63/155
Adresse: Nedre Ringvoll 6C
Utskriftsdato: 07.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsl
LNFR - areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Sikringsone - Andre sikringssoner
Angitthensynsone - Hensyn landbruk
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
Bestemmelseområde
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Angitthensyngrense
Gjennomføringgrense
Detaljeringgrense
Bestemmelsegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Kollektivtrase - nåværende

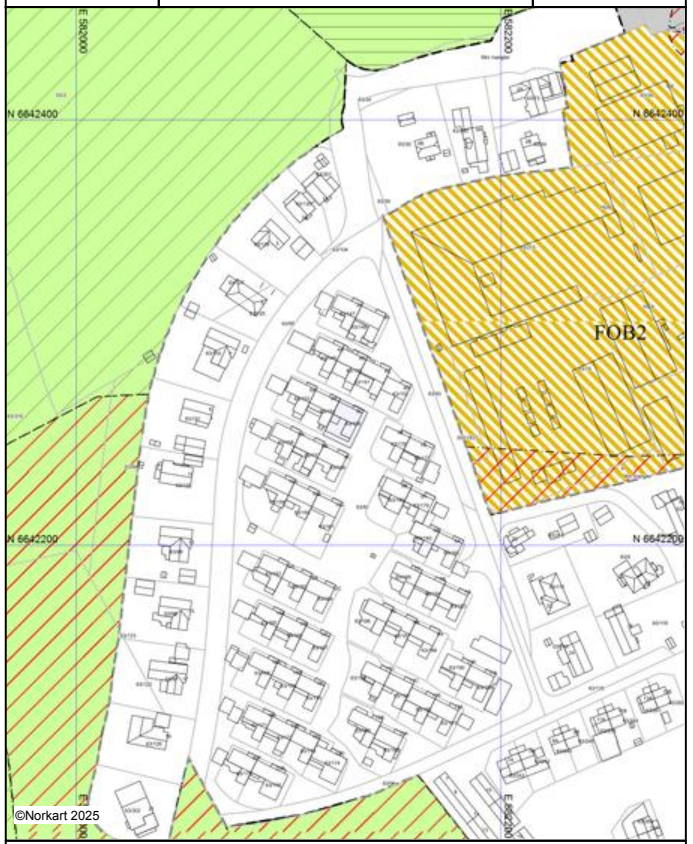
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 63/155
Adresse: Nedre Ringvoll 6C
Utskriftsdato: 07.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR - areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Angitthensyngrense
Detaljeringgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Abc Kommune(del)plan - påskrift

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 63/155
Adresse: Nedre Ringvoll 6C
Utskriftsdato: 07.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

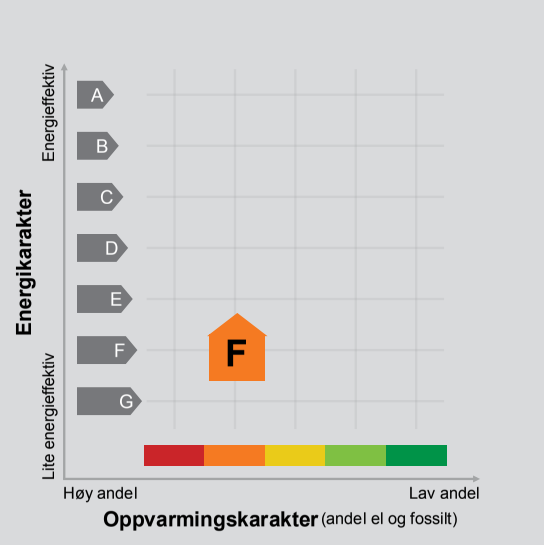
UTM-32



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

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Ringvoll 6C
Postnummer	1339
Sted	VØYENENGA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	63
Bruksnummer	155
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16210730
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-116695
Dato	07.05.2025



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 29 832 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

29 346 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	330 liter ved

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

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 - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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: 56-0208/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nedre Ringvoll 6C 1339 VØYENENGA

Betegnelse: Gnr 63, bnr 155 (ideell andel 1/1) / Gnr 63, bnr 91 (ideell andel 1/50) 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