NORDVIK

Nedre Ringvoll 4A

3 soverom | 96/100 kvm | Atriumhus



Velkommen til

Nedre Ringvoll 4A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Nabolagsprofil
28	Om boligen
37	Vedlegg
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.05.2026









Nøkkelinformasjon

Attraktivt atriumhus/-ende med idyllisk, solrik hage - Meget skjermet og barnevennlig - Rolig blindvei - Garasje m/lader

Prisantydning	**6 490 000,-**
Omkostninger	**163 340,-**
Totalpris	**6 653 340,-**
BRA-i	**96 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1969**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til ditt nye hjem i Nedre Ringvoll 4A
En tiltalende og innholdsrik bolig med gode lys- og solforhold, samt barnevennlig beliggenhet.
Her bor du i en trygg og idyllisk blindvei.
Familievennlig og god planløsning med alt på ett plan! Boligen har en grønn og frodig hage, som oppleves som en stille og rolig oase. Dette er den perfekte beliggenhet for enhver familie, med nærhet til skoler, barnehager, marka og servicetilbud!

Fremstående kvaliteter:
Atriumhus - alt på ett plan!
Luftige oppholdsrom m/store vindusflater
God og familievennlig planløsning
Gode lys- og solforhold
3 soverom
Bad
Vaskerom
Skjermet og frodig hage
Rolig blindvei m/lite trafikk
Garasje m/elbillader
Hyggelig lekeplass på området
Marka rett utenfor døren
Kort vei til barnehage, buss og butikker

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 96 kvm
Total BRA: 100 kvm

Nedre Ringvoll 4 A

1. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende


































SIEMENS
SIEMENS
































POST


4A









Nedre Ringvoll 4A

Nabolaget Vøyenenga - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Bryn og Hammerbakken skole (1-...	328 elever, 21 klasser	5 min 2.6 km
Skui skole (1-7 kl.)	326 elever, 14 klasser	5 min 2.7 km
Levre skole (1-7 kl.)	581 elever, 25 klasser	7 min 3.2 km
Emma Hjorth skole (1-7 kl.)	262 elever, 13 klasser	8 min 3.2 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.)	284 elever, 22 klasser	11 min 1 km
Dønski videregående skole	550 elever, 29 klasser	7 min 3 km
Rud videregående skole	950 elever, 66 klasser	7 min 3.1 km

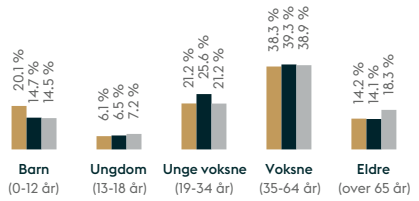
Offentlig transport

Ståviveien	Linje 203, 215A, 240, 240N	4 min 0.3 km
Kolsås	Linje 3	6 min 3.2 km
Slependen stasjon	Linje L1	10 min 5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min 20.2 km
Oslo Gardermoen		53 min

Barnehager

Ståvi barnehage Avd Borkenhage...	30 barn	9 min 0.8 km
Hornienga Fus barnehage (1-5 å...	170 barn	9 min 0.8 km
Kirkerudbakken barnehage (1-5 ...	33 barn	10 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vøyenenga	1 479	633
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Ginibråten balløkke	12 min
Vøyenenga	11 min
Nonstop Fitness	8 min
Feel24 Vøyenenga (2024)	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0167/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Nedre Ringvoll 4A, 1339 VØYENENGA
Gnr 63, bnr 149 (ideell andel 1/1) / Gnr 63, bnr 91 (ideell andel 1/50) i Bærum kommune

Selgere
Anders Telnes-Bengtson
Mari Telnes-Bengtson

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 653 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 673 040,- (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

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 96 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 114 kvm
TBA: 29 kvm

Beskrivelse:

Bolig
1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Entré, vaskerom/toalett, stue/kjøkken, 3 soverom og bad
BRA-e: 4 kvm. Bod (Gulvareal ca. 10 kvm)
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 29 kvm. Terrasse

Isolert utebod er oppmålt til 4 kvm, men har et totalt gulvareal på ca. 10 kvm

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm. Garasje
Total BRA: 14 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 døren, flott friluftsbarnehage i gangavstand samt kort vei til både barne- og ungdomsskole, er dette et trygt og fredelig miljø som passer perfekt for familier. I tillegg er det en hyggelig lekeplass på fellesområdet, til glede for barna i nabolaget. Lekeplassen som samlingssted gjør boligområdet sosialt og hyggelig.

I en blindvei uten gjennomgangstrafikk, finner man dette familievennlige atriumhuset, med en godt utnyttet og funksjonell planløsning. Boligen er perfekt for barnefamilier da man har alt man trenger på ett plan. Fra stuen er det utgang til terrassen, og videre tilgang til gressplen. Hagen ligger skjermet mot naboer, noe 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. Overbygg over deler av terrassen gir i tillegg gode bruksmuligheter utover høsten. I hagen er det godt med rom for lek, grill og hygge!

Flott dukkestue samt praktisk bod innredet som treningsrom og bod.

Det medfølger også en plass i garasjerekke ved siden av boligen, med opplegg for elbillader

Boligen har en god og fleksibel planløsning og inneholder:

- Entré/gang
- Kjøkken
- Stue
- 3 soverom
- Bad
- Toalett/Vaskerom
- Treningsrom/utebod

Standard
Boligen rom for rom

-Entré/gang-
Lys og hyggelig entré/gang med plass til å henge opp jakker, samt skoskap. Romslig gang innover mot soverommene, innredet med garderobeskap. Her er det også plass til kommode, skrivebord e.l. Praktisk tilgang til toalett/vaskerom fra entréen. Lyse malte flater, fliser i entré, parkett for øvrig.

-Kjøkken-
Innbydende og moderne kjøkken fra 2012, i åpen løsning mot stue. 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 skaper et sosialt oppholdsrom, som også blir et naturlig samlingspunkt i boligen. Nydelig utsikt mot Kolsåstoppen og nærområdet fra vinduet.

Kjøkkeninnredning med lyse glatte fronter, benkeplater av heltre og malt backsplash. Integrert platetopp, komfyr og oppvaskmaskin. Plass til frittstående kjøl/frys. Ventilator. Lyse malte flater, parkett på gulv.

-Stue-
Lys, luftig og fin stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lys i rommet. Rommet har stor skyvedør ut mot terrasse og hage. Dette forlenger boarealet i sommerhalvåret ut mot terrassen og hagen. God plass til sofagruppe, TV-møblement m.m. Hyggelig peis gir god varme på kalde dager. Det er i tillegg varmepumpe installert i oppholdsrommet. Lyse malte flater, parkett på gulv.

-Soverom-
Boligen har 3 gode soverom. Hovedsoverom er lyst og romslig, innredet med garderobeskap, samt har god plass til dobbeltseng og nattbord/kommode e.l. Soverom 2 og 3 ligger vegg i vegg med hovedsoverom. Dette gir god trygghet når man har små barn, og vil være i nærheten. Begge rommene har plass til garderobeskap, seng, nattbord, skrivebord m.m. Lyse, malte flater, parkett på gulv.

-Bad-
Stilrent og pent bad fra 2012 med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Belysningen består av innfelte spotter i himling. Badet er innredet med servant i innredning med skuffer, dusj med glassdører og toalett.

-Toalett/Vaskerom-
Meget praktisk toalett/vaskerom, med direkte tilgang fra entréen. Rommet er innredet med hyller, oppheng til å tørke klær, utslagsvask og toalett. Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Lyse malte flater, fliser på gulv. Sluk i gulv.

-Treningsrom/bod-
Romslig bod på ca. 4 kvm, (gulvareal på 10 kvm), med tilgang fra hagen. Rommet er innredet av dagens eier som kombinert treningsrom/bod. God plass til hyller og lagring. Malt panel på vegger, fliser på gulv.

-Krypkjeller-
Tilgang til krypkjeller via utvendig luke. Plass til å oppbevare sykler, bildekk etc.

Parkering
Parkering i garasje ved siden av boligen. Elbillader er installert. Parkering langs veien for øvrig.

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: Bad pusset opp i 2012 før forrige eier overtok huset. Nåværende eier har pusset opp badet ved BVR i 2018/19. Nytt baderomsinventar, ny dusjsone samt utbedret fuger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad pusset opp i 2012 før forrige eier overtok huset.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Bad pusset opp i 2012 før forrige eier overtok huset.

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: Bærum ElektroPartner A/S Nytt sikringsskap og samsvarserklæring foreligger.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Xpert Installasjon AS. Lader installert i garasje. Zaptec Go, 32A 2x32A jordfeilautomat, tilførsel tecflex 3g6, kanal innvendig, halvrør utvendig på mur.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling foretatt Mars-Mai 2026. Avventer rapport.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Ovnsplate ved peis ble laget av sveiser i 2020.

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)
Ja. Beskriv: Utbedret drenering i 2023 ved å flytte nedløp så vann nå drenerer bort fra krypkjeller. En sprekk i muren ble tettet og jevnlige inspeksjoner ved mye nedbør har blitt utført av eier.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Boligen har krypkjeller. En sprekk i muren ble tettet og jevnlige inspeksjoner ved mye nedbør har blitt utført av eier.

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.
Ja. Beskriv: Mus fanget i krypkjeller og tiltak utbedret. Ingen mus i feller etter tiltaksutbedring.

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja. Beskriv: Det er oppført en bod på ca. 10 m² i tilknytning til boligen i 2012. Håndtert som en søknadsfritt bod (under 15m²) og er ikke byggemeldt.

Bygningssakkyndig
Jan-Petter Vie

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

Bolig fundamentert med støpt mur/pilarer, yttervegger i treverk med trepanel på fasader, vinduer med 2-lags glass, malte dører og pultak/saltak tekket med folie og papp. Boligen er i 2012 påkostet med bl.a. kjøkken med hvitevarer, gulv og overflater i flere rom, innvendig røropplegg, bereder, fliselagt bad, mye elektrisk, vaskerom , luft til luft varmepumpe, sikringsskap m.m.

Vinduer er fra 2006/2011. Skyvedør til terrasse er fra 2019. Ytterdør er fra 2009. Toalett på bad er fra 2025, innredning og dusjdører er fra 2018. Det er eldre drenering, deler av el-anlegg, deler av røropplegg, panel, takkonstruksjon, taktekking, beslag, renner og nedløp, pipe/peis m.m

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Krypkjeller
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell

Innbo og løsøre
Medfølger boligen:
- Oppvaskmaskin
- Stekeovn

Medfølger ikke boligen:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hylle på vegg i stue

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 har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Peis og varmrpumpe i stuen. Varmekabler på gulv på bad. Elektrisk oppvarming med panelovner for øvrig.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 24 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 14 335,-pr. 2026

Prognose for inneværende år:
Avløp kr. 4 526,40,-
Renovasjon kr. 5 384,19,-
Vann kr. 3 980,15
Feiing kr. 445,-
Sum kr. 14 335,74

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen p.t.:
- Årlig bygningsforsikring kr 7 200,- pr år.
- Innboforsikring etter egen avtale
- Strøm etter forbruk

I tillegg betales kommunale avgifter (kr.14 335 pr år) festeavgift (kr. 15 553,- pr år) og fellesutgifter (kr. 11 600,- pr år) som opplyst tidligere i salgsoppgaven.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 623 099,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 492 397,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Frende Forsikring
Polisenr: 41765

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv og bredbånd. Kollektiv avtale i sameiet, inkludert i fellesutgiftene.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 289 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Hans Ove Dahl.
Festetiden er 99 år regnet fra 22.04.1977. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 15 553,- per år. Faktureres halvårlig, etterskuddsvis.
Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 5 år.
Bortfester har ikke forkjøpsrett.
Ny eier skal ikke godkjennes av bortfester.
Det er rett til innløsning ifølge festekontrakten.
Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 15 553,- pr. år
Festekontrakt datert: 21.04.1977
Festetid: 99 år

Innløsningsvilkår festekontrakt: Når kan du kreve innløsning:
For hus: Festeforholdet må ha vedvart i 30 år av festetiden, og deretter hvert 2. år for boligtomter

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Utført radonmåling Mars-Mai 2026, sendt inn for rapport.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Nedre Ringvoll 4A 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 flere butikker (Rema og Kiwi) 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:
Boligen 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 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. 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 Rema1000 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 29.03.1971.

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 godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Det er laget vaskerom i bod, det er fjernet skillevegger mellom stue og kjøkken, det er bygget utebod. For at rommet lovlig skal kunne benyttes må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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
Id 202101
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer Delareal 289 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Id 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 289 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig, grunnet eierandeler i fellesareal/realsameie. Kjøper må signere egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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

3201/63/149:
17.06.1977 - Dokumentnr: 9836 - Erklæring/avtale
SAMEIEAVTALE
Panterett for sameiet begrenset til 1/2 x grunnbeløpet i folketrygden

17.06.1977 - Dokumentnr: 9836 - Best. om adkomstrett
Best. om ledninger, pliktig medlemsskap i sameiet m.v.

17.06.1977 - Dokumentnr: 9837 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 891
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
PRIORITETSBEST.
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

17.06.1977 - Dokumentnr: 9839 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2026 - Dokumentnr: 545397 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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
Eiendommen har 1/50 eierandel i Ringvold sameie (realsameie, gnr. 63 bnr. 91)

Felleskostnader er kr 11 600,- pr år, med innbetaling på kr. 5.800,- to ganger årlig.
Dekker brøyting/strøing, bredbånd og internett, forsikring lekeplass, medlemskap i Huseiernes Landsforbund m.m.

Se hjemmesiden til sameiet for nyttig informasjon, reglement og referat fra årsmøte etc:
https://www.ringvold-sameie.info/nyttig-informasjon/

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. 52 800,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade, kr. (kr. 6.900 inkl. dronefoto) kr. 5 250,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 500,-

Samlet skal selger betale kr. 146 740,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. mai 2026

Megler
Camilla Ringnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98492063

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Nedre Ringvoll 4 A, 1339 VØYENENGA
BÆRUM kommune
gnr. 63, bnr. 149

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 21.05.2026 **Rapportdato:** 24.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2217 **Eiendomsverdi ref nr:** UQ7856

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fundamentert med støpt mur/pilarer, yttervegger i treverk med trepanel på fasader, vinduer emd 2-lags glass, malte dører og pultak/saltak tekket med folie og papp.

Boligen er i 2012 påkostet med bl.a. kjøkken med hvitevarer, gulv og overflater i flere rom, innvendig røropplegg, bereder, fliselagt bad, mye elektrisk, vaskerom , luft til luft varmepumpe, sikringsskap m.m.
Vinduer er fra 2006/2011. Skyvedør til terrasse er fra 2019.
Ytterdør er fra 2009.
Toalett på bad er fra 2025, innredning og dusjdører er fra 2018.

Det er eldre drenering, deler av el-anlegg, deler av røropplegg, panel, takkonstruksjon, taktekking, beslag, renner og nedløp, pipe/peis m.m.

Kjedehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Det er taktekking av noe eldre membranfolie på boligen. Det er noe eldre papptekking på bod.
De er noe eldre beslag, renner og nedløp i stål.
Det er trevegger med eldre stående kledning på boligen.
Det er pulttak/saltak med tresperrer og antatt undertak av rupanel.
Det er vinduer med 2-lags glass fra 2006 til 2011 i boligen.
Det er ytterdør med glass fra 2009, og skyvedør til terrasse fra 2019.
Det er delvis overbygget terrasse i treverk ut fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med fliser. parkett og enstavsparkett. Vegger med fliser og malte flater. Malte himlinger.
Det er etasjeskillere med trebjelkelag.
Det er original teglsteinspipe, tilkoblet noe eldre peis med innsats i stue. Pipe er delvis kledd igjen med kjøkken, trepanel m.m. Ved rehabilitering av pipe, er det kun 2 sider av pipe som må være synlig.
Det er krypekjeller under boligen. Adkomst er via luke i grunnmur.
Det er innvendig original tretrapp.
Det er innvendige malte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom med fliselagt gulv, malte vegger og malt himling. Det er opplyst at rommet ble pusset opp i 2012.
Det er utslagsvask, wc og opplegg til vaskemaskin i rommet.
Det ble på befaringen observert at det ikke er noe membran på gulv i rommet. Rommet er ikke bygget opp som et våtrom. Det er ikke etablert fall, det er bom bak fliser m.m. Rommet er i bruk.
Hulltaking ble ikke foretatt, da våtsone vender mot bad og yttervegg

Bad
Fliselagt bad fra 2012 med toalett, servant og dusj. Innredning og dusjdører er fra 2018. Wc er fra 2025. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.
Det er fliselagte vegger og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Det er plastsluk med udokumentert utførelse på membran.
Det er glatt servantskap og speil i rommet. Dusjdører er i glass.
Det er mekanisk avtrekk I rommet.

Hulltaking er ikke foretatt, da det er kjøkkeninnredning og vegg med sikringsskap/skjulte ledninger mot våtsone.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøkkeninnredning fra Ikea fra 2012 med glatte fronter, heltre benkeplater og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin.
Det er ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2012. Koblingsskap er i vegg på bad.
Det er avløpsrør i plast fra 2012 innvendig i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom, og ellers naturlig avtrekk med ventiler i yttervegger.
Det er bereder på 200 liter fra 2012, plassert i krypekjeller.
Det er montert luft til luft varmepumpe på kjøkken i 2012. Jevnlige servicer på varmepumpe må påregnes.
Det er skiftet mye av el-anlegget i boligen i 2012. Det er sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn under boligen.
Det er original drenering rundt boligen.
Det er støpt ringmur rundt boligen. Bod er fundamentert på antatte pilarer.
Det er ikke etablert helling på terreng bort fra boligen.
Det er originale utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

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

Det mangler håndløper i trappeløp. Eier opplyser at det er foretatt radonmålinger, men det er ikke forelagt noen dokumentasjon på dette.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

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

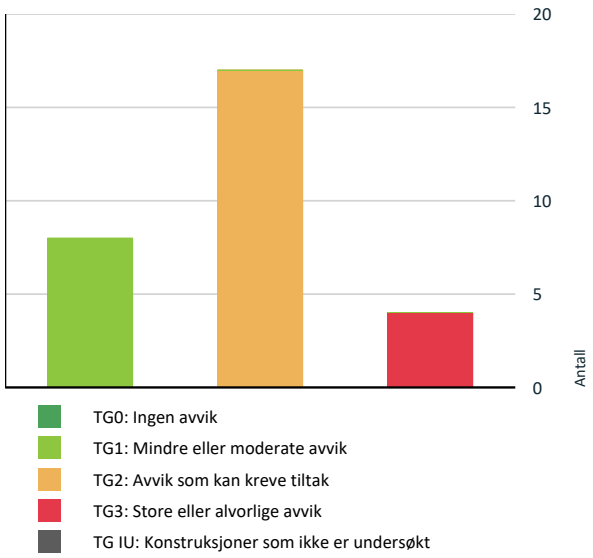
Det er laget vaskerom i bod, det er fjernet skillevegger mellom stue og kjøkken, det er bygget utebod m.m.

Garasje

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

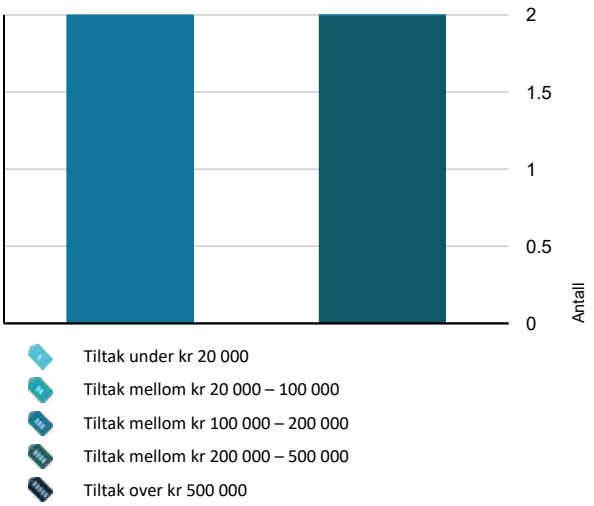
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1969

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det er taktekking av noe eldre membranfolie på boligen. Det er noe eldre papptekking på bod.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

De er noe eldre beslag, renner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er avvik:

Det er synlig slitasje/malingsflass på beslag m.m.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er trevegger med eldre stående kledning på boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Panel er stedvis ført for nært grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er pulttak/saltak med tresperrer og antatt undertak av rupanel.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er ingen lufting av takkontruksjonen over entre/vaskerom, og over utebod. Det ble registrert svikt i undertak ved belastning over tak uten lufting. Dette indikerer av det er skader på takkonstruksjonen. Det er synlig slitasje på vindskier.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering må etableres.

Taket må åpnes opp for å avklare omfanget av skader. Utbedring av vindskier må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer med 2-lags glass fra 2006 til 2011 i boligen.

Årstall: 2006

TG 2 Dører

Beskrivelse

Det er ytterdør med glass fra 2009, og skyvedør til terrasse fra 2019.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler beslag under ytterdør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Beslag må monteres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er delvis overbygget terrasse i treverk ut fra stue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe slitasje på terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedrigner kan vurderes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er gulv med fliser. parkett og enstavsparkett. Vegger med fliser og malte flater. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er bom under fliser i entre, det er slitasje på parkettgulv, det er løst belegg i bod, det er stedvis noe knirk i gulv m.m.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskillere med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er original teglsteinspipe, tilkoblet noe eldre peis med innsats i stue. Pipe er delvis kledd igjen med kjøkken, trepanel m.m. Ved rehabilitering av pipe, er det kun 2 sider av pipe som må være synlig.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Pipevanger er ikke synlige.

Det er riss i overgang vegg/pipe i stue, og synlige riss på pipe over tak.

Konsekvens/tiltak

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypekjeller under boligen. Adkomst er via luke i grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert fuktig miljø i krypekjeller. Det ble registrert noe høye fuktverdier opp mot bjelkelag. Det er kun stedvis montert plastfolie på grunnen i kjelleren. Det er tegn etter tidligere lekkasjer i krypekjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montering av plastfolie i hele kjelleren er anbefalt. Drenering må vurderes.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig original tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med fliselagt gulv, malte vegger og malt himling. Det er opplyst at rommet ble pusset opp i 2012.
Det er utslagsvask, wc og opplegg til vaskemaskin i rommet.
Det ble på befaringen observert at det ikke er noe membran på gulv i rommet. Rommet er ikke bygget opp som et våtrom. Det er ikke etablert fall, det er bom bak fliser m.m. Rommet er i bruk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke foretatt, da våtsone vender mot bad og yttervegg.

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliselagt bad fra 2012 med toalett, servant og dusj. Innredning og dusjdører er fra 2018. Wc er fra 2025. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Årstall: 2012



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2012

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med udokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er glatt servantskap og speil i rommet. Dusjdører er i glass.

Årstall: 2012

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk I rommet.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det er kjøkkeninnredning og vegg med sikringsskap/skjulte ledninger mot våtsone.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er kjøkkeninnredning fra Ikea fra 2012 med glatte fronter, heltre benkeplater og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert lekkasjevarsler eller komfyrvakt. Det er synlig slitasje og misfarging på benkeplate. Det er brukt for lange skruer på oppvaskmaskin, det er synlige skruer gjennom front til oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Komyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres. Utbedringer må påregnes.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2012. Koblingsskap er i vegg på bad.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på røropplegg. Rør er ikke merket i rørskap. Det er uklamrede rør i krypekjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rør bør merkes og uklamrede rør bør festes.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør i plast fra 2012 innvendig i boligen.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på røropplegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom, og ellers naturlig avtrekk med ventiler i yttervegger.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er bereder på 200 liter fra 2012, plassert i krypekjeller.

Årstall: 2012

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert luft til luft varmepumpe på kjøkken i 2012. Jevnlige servicer på varmepumpe må påregnes.

Årstall: 2012

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er skiftet mye av el-anlegget i boligen i 2012. Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte el-arbeider i boligen.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utvidet kontroll på noe eldre el-anlegg/el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn under boligen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er original drenering rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ble registrert høye fuktverdier i krypekjeller under boligen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er støpt ringmur rundt boligen. Bod er fundamentert på antatte pilarer.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke etablert helling på terreng bort fra boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er originale utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det mangler håndløper i trappeløp. Eier opplyser at det er foretatt radonmålinger, men det er ikke forelagt noen dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i felles garasjerekke med gruset dekke, trevegger med panel på fasader, vippeport, og tak tekket med membranfolie.
Det er montert ladeboks til el-bil i garasje.

Garasje med eldre enkel standard.
Det er skjevheter, råteskader, slitasje, skader, fuktinntrenging m.m. i garasjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1 Etasje	96	4		100	29	6	106
SUM	**96**	**4**			**29**	**6**	**106**
SUM BRA	**100**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er laget vaskerom i bod, det er fjernet skillevegger mellom stue og kjøkken, det er bygget utebod m.m.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Utebod er ikke søkt om og byggemeldt til kommunen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Anders Telnes-Bengtson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	63	149		0	289.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Nedre Ringvoll 4 A

Hjemmelshaver

Telnes-Bengtson Anders, Dahl Hans Ove, Telnes-Bengtson Mari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom, beliggende i attraktivt boligområde på Væyenenga.
Det er kort avstand til skole, butikk, offentlig kommunikasjon, barnehage m.m.
Eiendommen har normalt gode lysforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt med busker, plen, trær, dukkestue, m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UQ7856

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anders Telnes-Bengtson	9578-5999-4-2685002	2026-05-19 11:51:08
Mari Telnes-Bengtson	9578-5995-4-1172864	2026-05-19 11:20:51

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 2026

Oppdragsnummer
56-0167/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Ringvoll 4A, 1339 VØYENENGA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Anders Telnes-Bengtson, Mari Telnes-Bengtson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juli 2018

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: 41765
Forsikret i: Frende Forsikring

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: Bad pusset opp i 2012 før forrige eier overtok huset. Nåværende eier har pusset opp badet ved BVR i 2018/19. Nytt baderomsinventar, ny dusjsone samt utbedret fuger.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad pusset opp i 2012 før forrige eier overtok huset.

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

Nei

Eventuell kommentar: Bad pusset opp i 2012 før forrige eier overtok huset.

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum ElektroPartner A/S Nytt sikringsskap og samsvarserklæring foreligger.

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: Xpert Installasjon AS. Lader installert i garasje. Zaptec Go, 32A 2x32A jordfeilautomat, tilførsel tecflex 3g6, kanal innvendig, halvrør utvendig på mur.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling foretatt Mars-Mai 2026. Avventer rapport.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ovnsplate ved peis ble laget av sveiser i 2020.

---

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)

Ja

Beskriv: Utbedret drenering i 2023 ved å flytt nedløp så vann nå drenerer bort fra krypkjeller. En sprekk i muren ble tettet og jevnlige inspeksjoner ved mye nedbør har blitt utført av eier.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Boligen har krypkjeller. En sprekk i muren ble tettet og jevnlige inspeksjoner ved mye nedbør har blitt utført av eier.

---

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.

Ja

Beskriv: Mus fanget i krypkjeller og tiltak utbedret. Ingen mus i feller etter tiltaksutbedring.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport i salgsoppgave

---

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?

Ja

Beskriv: Det er oppført en bod på ca. 10 m² i tilknytning til boligen i 2012. Håndtert som en søknadsfritt bod (under 15m²) og er ikke byggemeldt.

---

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

---

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: 56-0167/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mari Telnes-Bengtson	**2026-05-19**	**Anders Telnes-Bengtson**	**2026-05-19**

Identifikasjon

Mari Telnes-Bengtson

Identifikasjon

Anders Telnes-Bengtson

Signicat

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

SAMEIEKONTRAKT
FOR
RINGVOLD SAMEIE

1. Sameiets navn skal være Ringvold Sameie.

2. Sameiets formål skal være å forvalte sameiernes felles anliggender. Under dette hører forvaltning av sameiernes andeler i fellesarealet, gnr. 63 bnr. 91, veier (kfr. Reguleringskart/målebrev datert 23/8-1976), antenneanlegg, lekeplass og utstyr. Sameiet skal også ta seg av forvaltningen av felles anliggender i henhold til de øvrige punkter i denne kontrakt.

   Innenfor rammen av disse oppgaver skal sameiet kunne treffe bestemmelser, håndheve bestemmelsene og fordele sameiets utgifter med bindende virkning for den enkelte sameier etter de retningslinjer denne kontrakt angir.

3. Sameierne skal ha likt ansvar for sameiets forpliktelser utad, men skal innbyrdes ha solidarisk ansvar. Vannledninger, avløpsledninger og stikkveier er den enkelte rekkes ansvar fram til kommunalt nett/vei.
   Unntatt er rekke Nedre Ringvoll 18, der 18 d har eneansvar for sin egen kloakkledning. Videre har rekkene Nedre Ringvoll 6, 8 og 10 ansvar for hver av rekkenes stikkledning for kloakk, frem til felles stikkledning. For den felles stikkledningen har alle tre rekkene solidarisk ansvar.

4. Sameiet skal årlig sette opp budsjett og regnskap for forvaltningen. Dette skal dekke kostnadene ved forvaltning av sameiernes felles anliggender (kfr. Pkt.2).

   Ved vanlig flertall kan det også bestemmes at enkelte utgifter som vanligvis svares av den enkelte eier, når det finnes hensiktsmessig, skal dekkes av sameiet for fordeling på de enkelte sameiere.

   I henhold til det årlige budsjett kan sameiet bestemme at utgiftene dekkes ved innbetalinger av sameierne. Om dette ikke skulle være tilstrekkelig til å dekke de faktiske utgifter, har sameiet rett til å forhøye beløpene.

5. For skyldig betaling av felles utredelser som sameiet måtte fastsette har sameiet pantesikkerhet, i så vel de enkelte ideelle andeler som i de enkelte sameieres eiendommer, begrenset oppad til ½ x Folketrygdens grunnbeløp.

   Er slik betaling fortsatt udekket seks måneder etter at skriftlig krav er fremsatt, er pantet å betrakte som misligholdt. Sameiet er i så fall berettiget til å sette eiendom og ideelle andeler til tvangsauksjon, eller – om sameiet måtte ønske det – ta eiendommen til brukelig pant eller selge den for eierens regning til dekning av gjeld og omkostninger.

Ved vesentlig mislighold av forpliktelser av ikke-økonomisk art har sameiet også rett til å la eiendom og andeler selge for eiers regning, når slikt mislighold er fastslått ved endelig dom.

6. Sameierne aksepterer følgende rettigheter for øvrige sameiere på egen eiendom:

   a) Rett for sameiet og den enkelte eier til å ha eksisterende elektrisitets-, vann-, kloakk-, telefon- og antenne-ledninger/kabler/rør liggende på eiendommen, samt rett til å vedlikeholde, evt. skifte ut disse mot å sette terrenget tilbake i den stand det befant seg før inngrepet.

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

   c) Rett for sameiets medlemmer til fri gangtrafikk på stikkveier og for adkomst til fellesarealer, lekeplass m.v.

   d) Rett for sameiet til å gjøre inngrep i eiendommen når overvannsproblemer e.a. forhold gjør dette nødvendig.

   e) Rett for sameiet til å godkjenne plassering og utseende av gjerder i henhold til vedtatt gjerdeplan.

   f) Rett for sameiet og/eller grunneier til å forby virksomhet som kan genere naboer ved røyk, larm, lukt eller på annen måte. Uten sameiets og/eller grunneiers samtykke kan det heller ikke drives forlystelsessted, handelsvirksomhet eller lignende på eiendommen.

   g) Rett for sameiet og/eller grunneier til å gripe inn mot generende beplantning og vekster.

   h) Rett for sameiet til å fatte beslutninger om indre vedlikehold når dette er av betydning for tilstøtende eiendommer, så som vedlikehold av felles delevegger m.v.

   i) Rett for sameiet til å godkjenne/forby ytre endringer av eiendommen. For øvrig i samsvar med gjeldene bygningsbestemmelser.

7. Vedlikehold på egen eiendom (hus, garasje, boder) utføres og bekostes av den enkelte sameier.

   De enkelte sameiere plikter å delta i snørydding av felles veier, utføre dugnad/vedlikehold på fellesarealer, lekeplassen, stikkveier, turvei m.v., samt å holde eiendommen i slik stand at naboer ikke generes.

   Bilparkering på stikkvei er ikke tillatt. Bilkjøring på stikkvei begrenses til å gjelde av- og pålessing.

Vedlikehold av felles kloakkledninger, stikkvei og garasjeinnkjørsler pålegges sameierne pr. boligrekke, med solidarisk ansvar for dekning av kostnader m.v.

Når unnlatt vedlikehold kan medføre skade eller ulempe for andre sameiere, kan sameiet gripe inn og la arbeidene utføres for vedkommendes regning. Dette gjelder også vedlikehold/reparasjoner av konstruksjoner og innretninger som den enkelte sameier har felles med andre sameiere.

8. Sameiets øverste myndighet er årsmøtet, som avholdes hvert år innen april måneds utgang. Innkallelse til årsmøtet skjer skriftlig til samtlige sameiere med minst 14 dagers varsel.

I ordinært årsmøte behandles:

1. Valg av dirigent.
2. Årsberetning og regnskap for siste driftsår.
3. Valg av styre og evt. fastsettelse av godtgjørelse til styrets formann og styremedlemmer for neste driftsår.
4. Fastsettelse av revisors godtgjørelse.
5. Eventuelt valg av ny revisor.
6. Budsjett for kommende driftsår.
7. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

NB!

Med innkallelsen skal følge årsberetning, regnskap og budsjett.

Årsmøtet kan uten hinder av lov om sameige av 18. juni 1965, § 4, beslutte pantsettelse av sine eiendeler og rettigheter, herunder fast eiendom. Årsmøtet kan videre delegere sådan myndighet til styret med virkning frem til neste årsmøte.

Vanlige saker avgjøres med alminnelig flertall blant de møtende. Ved stemmelikhet er den frem til årsmøtet fungerende formanns stemme avgjørende. For vedtektsendringer og pantsettelse av fast eiendom kreves dog 2/3 flertall blant de møtende.

Det er anledning til å møte med fullmektig, som fremlegger skriftlig fullmakt ved årsmøtets begynnelse.

9. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret beslutter det, eller når det forlanges av minst 1/10 av sameierne. Ekstraordinært årsmøte innkalles skriftlig med minst 14 dagers varsel til samtlige sameiere. I ekstraordinært årsmøte kan bare behandles de saker som er nevnt i innkallelsen.

10. Sameiets styre består av formann og 3 styremedlemmer, som velges av årsmøtet blant sameierne for to år ad gangen. Styret er beslutningsdyktig når minst tre medlemmer er tilstede.

Sameiet tegnes av styret. Styrets formann er berettiget til på samtlige sameieres vegne å motta forkynnelser og meddelelser som omhandlet i domstol-loven § 191.

Styret kan meddele prokura.

Styret kan ansette forretningsfører til ivaretakelse av den daglige drift og fastsetter hans lønn.

Disposisjoner ut over den daglige drift kan foretas av forretningsføreren så fremt styret samtykker i det eller anmoder om det.

11. Salg, herunder tvangssalg, overføring gjennom ekteskaps- og arveskifte av sameieandel kan kun skje i sammenheng med salg av sameierens egen eiendom. Ved overdragelse skal sameiet ha underretning om eierskiftet.

§§ 11, 13 og 14 i lov om sameige av 18. juni 1965 vedrørende innløsning, utløsning og bruksdeling kommer ikke til anvendelse.

12. Uten hinder av lov om sameige av 18. juni 1965, § 15, kan oppløsning av sameiet kun vedtas av årsmøtet med 2/3 flertall blant samtlige sameiere, etter at disse er gitt minst en måneds skriftlig varsel om at forslag om oppløsning vil bli satt på dagsorden. I tilfelle skal det i samme årsmøte fattes nødvendig vedtak om oppløsningens praktiske gjennomføring.

13. Hvor denne kontrakt ikke annerledes bestemmer, skal lov om sameige av 18. juni 1965 gjelde.

14. De bestemmelser som er truffet er å anse som sameiets vedtekter.

Foranstående sameiekontrakt vedtas av sameierne som bindende for oss og våre rettsetterfølgere.

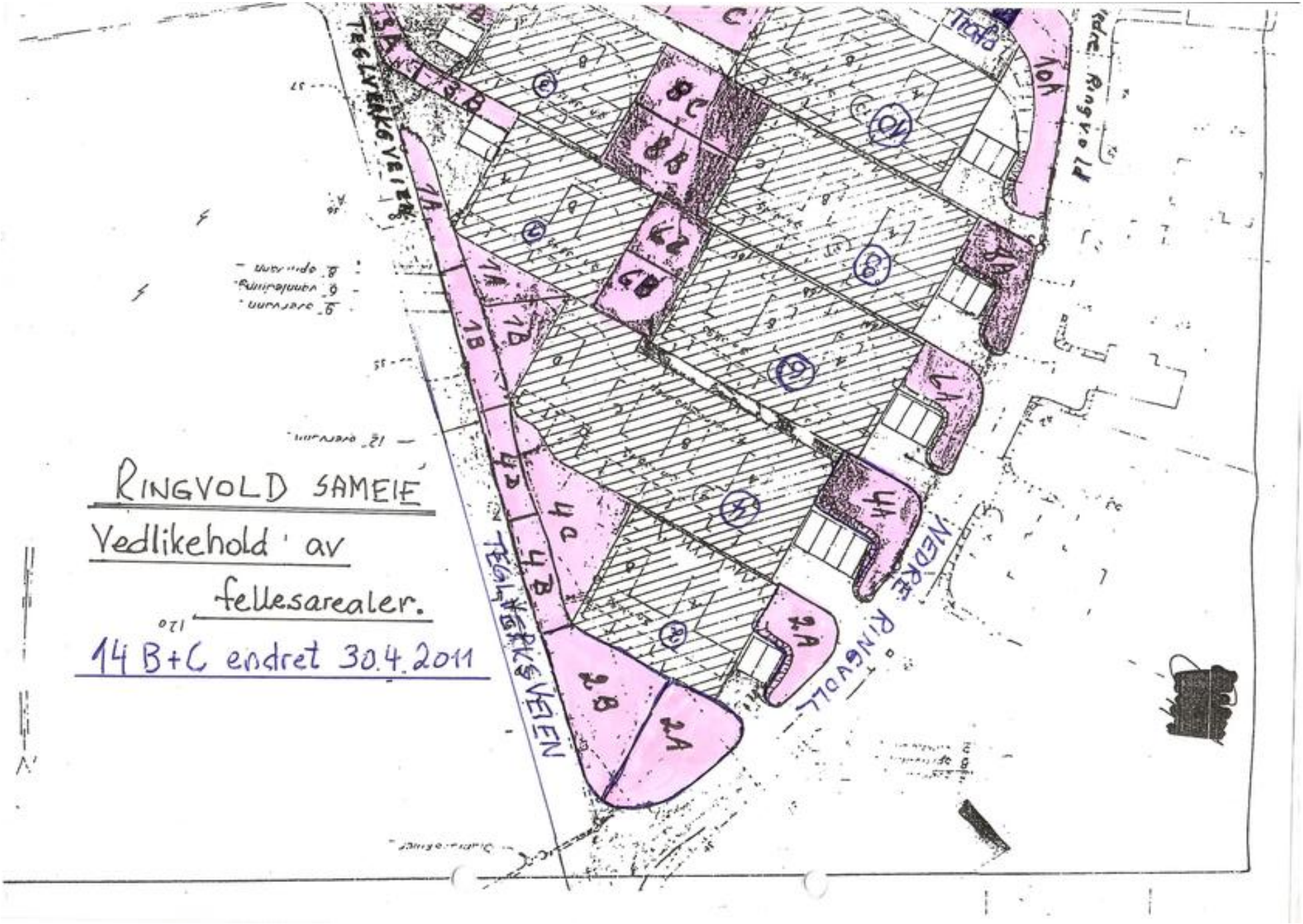
Bærum, den 22. april 2008

ULF ERIK HATLE: (Styrets formann).

EVA BRENG : (Styremedlem)

HARALD BØYSEN : (— " —)

BRYNJAR MOE : (— " —)


RINGVOLD SAMEIE
Vedlikehold av
fellesarealer.
14 B+C endret 30.4.2011
TEGLVERKSVEIEN
RINGVOLL
NEDRE
1A
1B
1C
2A
2B
4A
4B
4C
8A
8B
8C

M=1:500
NEDRE RINGVEI
TEGL-BERGVEIEN
TJ. RUTHD
74A
74B
74C
75A
75B
76A
76B
77
78A
78B
79A
79B
80
81
82A
82B
83A
83B
84A
84B
85A
85B
86A
86B
87A
87B
88A
88B
89A
89B
90A
90B
91A
91B
92A
92B
93A
93B
94A
94B
95A
95B
96A
96B
97A
97B
98A
98B
99A
99B
100A
100B
101A
101B
102A
102B
103A
103B
104A
104B
105A
105B
106A
106B
107A
107B
108A
108B
109A
109B
110A
110B
111A
111B
112A
112B
113A
113B
114A
114B
115A
115B
116A
116B
117A
117B
118A
118B
119A
119B
120A
120B
121A
121B
122A
122B
123A
123B
124A
124B
125A
125B
126A
126B
127A
127B
128A
128B
129A
129B
130A
130B
131A
131B
132A
132B
133A
133B
134A
134B
135A
135B
136A
136B
137A
137B
138A
138B
139A
139B
140A
140B
141A
141B
142A
142B
143A
143B
144A
144B
145A
145B
146A
146B
147A
147B
148A
148B
149A
149B
150A
150B
151A
151B
152A
152B
153A
153B
154A
154B
155A
155B
156A
156B
157A
157B
158A
158B
159A
159B
160A
160B
161A
161B
162A
162B
163A
163B
164A
164B
165A
165B
166A
166B
167A
167B
168A
168B
169A
169B
170A
170B
171A
171B
172A
172B
173A
173B
174A
174B
175A
175B
176A
176B
177A
177B
178A
178B
179A
179B
180A
180B
181A
181B
182A
182B
183A
183B
184A
184B
185A
185B
186A
186B
187A
187B
188A
188B
189A
189B
190A
190B
191A
191B
192A
192B
193A
193B
194A
194B
195A
195B
196A
196B
197A
197B
198A
198B
199A
199B
200A
200B
201A
201B
202A
202B
203A
203B
204A
204B
205A
205B
206A
206B
207A
207B
208A
208B
209A
209B
210A
210B
211A
211B
212A
212B
213A
213B
214A
214B
215A
215B
216A
216B
217A
217B
218A
218B
219A
219B
220A
220B
221A
221B
222A
222B
223A
223B
224A
224B
225A
225B
226A
226B
227A
227B
228A
228B
229A
229B
230A
230B
231A
231B
232A
232B
233A
233B
234A
234B
235A
235B
236A
236B
237A
237B
238A
238B
239A
239B
240A
240B
241A
241B
242A
242B
243A
243B
244A
244B
245A
245B
246A
246B
247A
247B
248A
248B
249A
249B
250A
250B
251A
251B
252A
252B
253A
253B
254A
254B
255A
255B
256A
256B
257A
257B
258A
258B
259A
259B
260A
260B
261A
261B
262A
262B
263A
263B
264A
264B
265A
265B
266A
266B
267A
267B
268A
268B
269A
269B
270A
270B
271A
271B
272A
272B
273A
273B
274A
274B
275A
275B
276A
276B
277A
277B
278A
278B
279A
279B
280A
280B
281A
281B
282A
282B
283A
283B
284A
284B
285A
285B
286A
286B
287A
287B
288A
288B
289A
289B
290A
290B
291A
291B
292A
292B
293A
293B
294A
294B
295A
295B
296A
296B
297A
297B
298A
298B
299A
299B
300A
300B
301A
301B
302A
302B
303A
303B
304A
304B
305A
305B
306A
306B
307A
307B
308A
308B
309A
309B
310A
310B
311A
311B
312A
312B
313A
313B
314A
314B
315A
315B
316A
316B
317A
317B
318A
318B
319A
319B
320A
320B
321A
321B
322A
322B
323A
323B
324A
324B
325A
325B
326A
326B
327A
327B
328A
328B
329A
329B
330A
330B
331A
331B
332A
332B
333A
333B
334A
334B
335A
335B
336A
336B
337A
337B
338A
338B
339A
339B
340A
340B
341A
341B
342A
342B
343A
343B
344A
344B
345A
345B
346A
346B
347A
347B
348A
348B
349A
349B
350A
350B
351A
351B
352A
352B
353A
353B
354A
354B
355A
355B
356A
356B
357A
357B
358A
358B
359A
359B
360A
360B
361A
361B
362A
362B
363A
363B
364A
364B
365A
365B
366A
366B
367A
367B
368A
368B
369A
369B
370A
370B
371A
371B
372A
372B
373A
373B
374A
374B
375A
375B
376A
376B
377A
377B
378A
378B
379A
379B
380A
380B
381A
381B
382A
382B
383A
383B
384A
384B
385A
385B
386A
386B
387A
387B
388A
388B
389A
389B
390A
390B
391A
391B
392A
392B
393A
393B
394A
394B
395A
395B
396A
396B
397A
397B
398A
398B
399A
399B
400A
400B
401A
401B
402A
402B
403A
403B
404A
404B
405A
405B
406A
406B
407A
407B
408A
408B
409A
409B
410A
410B
411A
411B
412A
412B
413A
413B
414A
414B
415A
415B
416A
416B
417A
417B
418A
418B
419A
419B
420A
420B
421A
421B
422A
422B
423A
423B
424A
424B
425A
425B
426A
426B
427A
427B
428A
428B
429A
429B
430A
430B
431A
431B
432A
432B
433A
433B
434A
434B
435A
435B
436A
436B
437A
437B
438A
438B
439A
439B
440A
440B
441A
441B
442A
442B
443A
443B
444A
444B
445A
445B
446A
446B
447A
447B
448A
448B
449A
449B
450A
450B
451A
451B
452A
452B
453A
453B
454A
454B
455A
455B
456A
456B
457A
457B
458A
458B
459A
459B
460A
460B
461A
461B
462A
462B
463A
463B
464A
464B
465A
465B
466A
466B
467A
467B
468A
468B
469A
469B
470A
470B
471A
471B
472A
472B
473A
473B
474A
474B
475A
475B
476A
476B
477A
477B
478A
478B
479A
479B
480A
480B
481A
481B
482A
482B
483A
483B
484A
484B
485A
485B
486A
486B
487A
487B
488A
488B
489A
489B
490A
490B
491A
491B
492A
492B
493A
493B
494A
494B
495A
495B
496A
496B
497A
497B
498A
498B
499A
499B
500A
500B
501A
501B
502A
502B
503A
503B
504A
504B
505A
505B
506A
506B
507A
507B
508A
508B
509A
509B
510A
510B
511A
511B
512A
512B
513A
513B
514A
514B
515A
515B
516A
516B
517A
517B
518A
518B
519A
519B
520A
520B
521A
521B
522A
522B
523A
523B
524A
524B
525A
525B
526A
526B
527A
527B
528A
528B
529A
529B
530A
530B
531A
531B
532A
532B
533A
533B
534A
534B
535A
535B
536A
536B
537A
537B
538A
538B
539A
539B
540A
540B
541A
541B
542A
542B
543A
543B
544A
544B
545A
545B
546A
546B
547A
547B
548A
548B
549A
549B
550A
550B
551A
551B
552A
552B
553A
553B
554A
554B
555A
555B
556A
556B
557A
557B
558A
558B
559A
559B
560A
560B
561A
561B
562A
562B
563A
563B
564A
564B
565A
565B
566A
566B
567A
567B
568A
568B
569A
569B
570A
570B
571A
571B
572A
572B
573A
573B
574A
574B
575A
575B
576A
576B
577A
577B
578A
578B
579A
579B
580A
580B
581A
581B
582A
582B
583A
583B
584A
584B
585A
585B
586A
586B
587A
587B
588A
588B
589A
589B
590A
590B
591A
591B
592A
592B
593A
593B
594A
594B
595A
595B
596A
596B
597A
597B
598A
598B
599A
599B
600A
600B
601A
601B
602A
602B
603A
603B
604A
604B
605A
605B
606A
606B
607A
607B
608A
608B
609A
609B
610A
610B
611A
611B
612A
612B
613A
613B
614A
614B
615A
615B
616A
616B
617A
617B
618A
618B
619A
619B
620A
620B
621A
621B
622A
622B
623A
623B
624A
624B
625A
625B
626A
626B
627A
627B
628A
628B
629A
629B
630A
630B
631A
631B
632A
632B
633A
633B
634A
634B
635A
635B
636A
636B
637A
637B
638A
638B
639A
639B
640A
640B
641A
641B
642A
642B
643A
643B
644A
644B
645A
645B
646A
646B
647A
647B
648A
648B
649A
649B
650A
650B
651A
651B
652A
652B
653A
653B
654A
654B
655A
655B
656A
656B
657A
657B
658A
658B
659A
659B
660A
660B
661A
661B
662A
662B
663A
663B
664A
664B
665A
665B
666A
666B
667A
667B
668A
668B
669A
669B
670A
670B
671A
671B
672A
672B
673A
673B
674A
674B
675A
675B
676A
676B
677A
677B
678A
678B
679A
679B
680A
680B
681A
681B
682A
682B
683A
683B
684A
684B
685A
685B
686A
686B
687A
687B
688A
688B
689A
689B
690A
690B
691A
691B
692A
692B
693A
693B
694A
694B
695A
695B
696A
696B
697A
697B
698A
698B
699A
699B
700A
700B
701A
701B
702A
702B
703A
703B
704A
704B
705A
705B
706A
706B
707A
707B
708A
708B
709A
709B
710A
710B
711A
711B
712A
712B
713A
713B
714A
714B
715A
715B
716A
716B
717A
717B
718A
718B
719A
719B
720A
720B
721A
721B
722A
722B
723A
723B
724A
724B
725A
725B
726A
726B
727A
727B
728A
728B
729A
729B
730A
730B
731A
731B
732A
732B
733A
733B
734A
734B
735A
735B
736A
736B
737A
737B
738A
738B
739A
739B
740A
740B
741A
741B
742A
742B
743A
743B
744A
744B
745A
745B
746A
746B
747A
747B
748A
748B
749A
749B
750A
750B
751A
751B
752A
752B
753A
753B
754A
754B
755A
755B
756A
756B
757A
757B
758A
758B
759A
759B
760A
760B
761A
761B
762A
762B
763A
763B
764A
764B
765A
765B
766A
766B
767A
767B
768A
768B
769A
769B
770A
770B
771A
771B
772A
772B
773A
773B
774A
774B
775A
775B
776A
776B
777A
777B
778A
778B
779A
779B
780A
780B
781A
781B
782A
782B
783A
783B
784A
784B
785A
785B
786A
786B
787A
787B
788A
788B
789A
789B
790A
790B
791A
791B
792A
792B
793A
793B
794A
794B
795A
795B
796A
796B
797A
797B
798A
798B
799A
799B
800A
800B
801A
801B
802A
802B
803A
803B
804A
804B
805A
805B
806A
806B
807A
807B
808A
808B
809A
809B
810A
810B
811A
811B
812A
812B
813A
813B
814A
814B
815A
815B
816A
816B
817A
817B
818A
818B
819A
819B
820A
820B
821A
821B
822A
822B
823A
823B
824A
824B
825A
825B
826A
826B
827A
827B
828A
828B
829A
829B
830A
830B
831A
831B
832A
832B
833A
833B
834A
834B
835A
835B
836A
836B
837A
837B
838A
838B
839A
839B
840A
840B
841A
841B
842A
842B
843A
843B
844A
844B
845A
845B
846A
846B
847A
847B
848A
848B
849A
849B
850A
850B
851A
851B
852A
852B
853A
853B
854A
854B
855A
855B
856A
856B
857A
857B
858A
858B
859A
859B
860A
860B
861A
861B
862A
862B
863A
863B
864A
864B
865A
865B
866A
866B
867A
867B
868A
868B
869A
869B
870A
870B
871A
871B
872A
872B
873A
873B
874A
874B
875A
875B
876A
876B
877A
877B
878A
878B
879A
879B
880A
880B
881A
881B
882A
882B
883A
883B
884A
884B
885A
885B
886A
886B
887A
887B
888A
888B
889A
889B
890A
890B
891A
891B
892A
892B
893A
893B
894A
894B
895A
895B
896A
896B
897A
897B
898A
898B
899A
899B
900A
900B
901A
901B
902A
902B
903A
903B
904A
904B
905A
905B
906A
906B
907A
907B
908A
908B
909A
909B
910A
910B
911A
911B
912A
912B
913A
913B
914A
914B
915A
915B
916A
916B
917A
917B
918A
918B
919A
919B
920A
920B
921A
921B
922A
922B
923A
923B
924A
924B
925A
925B
926A
926B
927A
927B
928A
928B
929A
929B
930A
930B
931A
931B
932A
932B
933A
933B
934A
934B
935A
935B
936A
936B
937A
937B
938A
938B
939A
939B
940A
940B
941A
941B
942A
942B
943A
943B
944A
944B
945A
945B
946A
946B
947A
947B
948A
948B
949A
949B
950A
950B
951A
951B
952A
952B
953A
953B
954A
954B
955A
955B
956A
956B
957A
957B
958A
958B
959A
959B
960A
960B
961A
961B
962A
962B
963A
963B
964A
964B
965A
965B
966A
966B
967A
967B
968A
968B
969A
969B
970A
970B
971A
971B
972A
972B
973A
973B
974A
974B
975A
975B
976A
976B
977A
977B
978A
978B
979A
979B
980A
980B
981A
981B
982A
982B
983A
983B
984A
984B
985A
985B
986A
986B
987A
987B
988A
988B
989A
989B
990A
990B
991A
991B
992A
992B
993A
993B
994A
994B
995A
995B
996A
996B
997A
997B
998A
998B
999A
999B
1000A
1000B

ASKER OG BÆRUM
HERREDSSKRIVEREMBETE
09837 17.6.77

FESTEKONTRAKT

Mellom undertegnede grunneier Hans Ove Dahl og fester
Irene Opsahl
er i dag inngått følgende kontrakt om feste av grunn.

1. Arealet

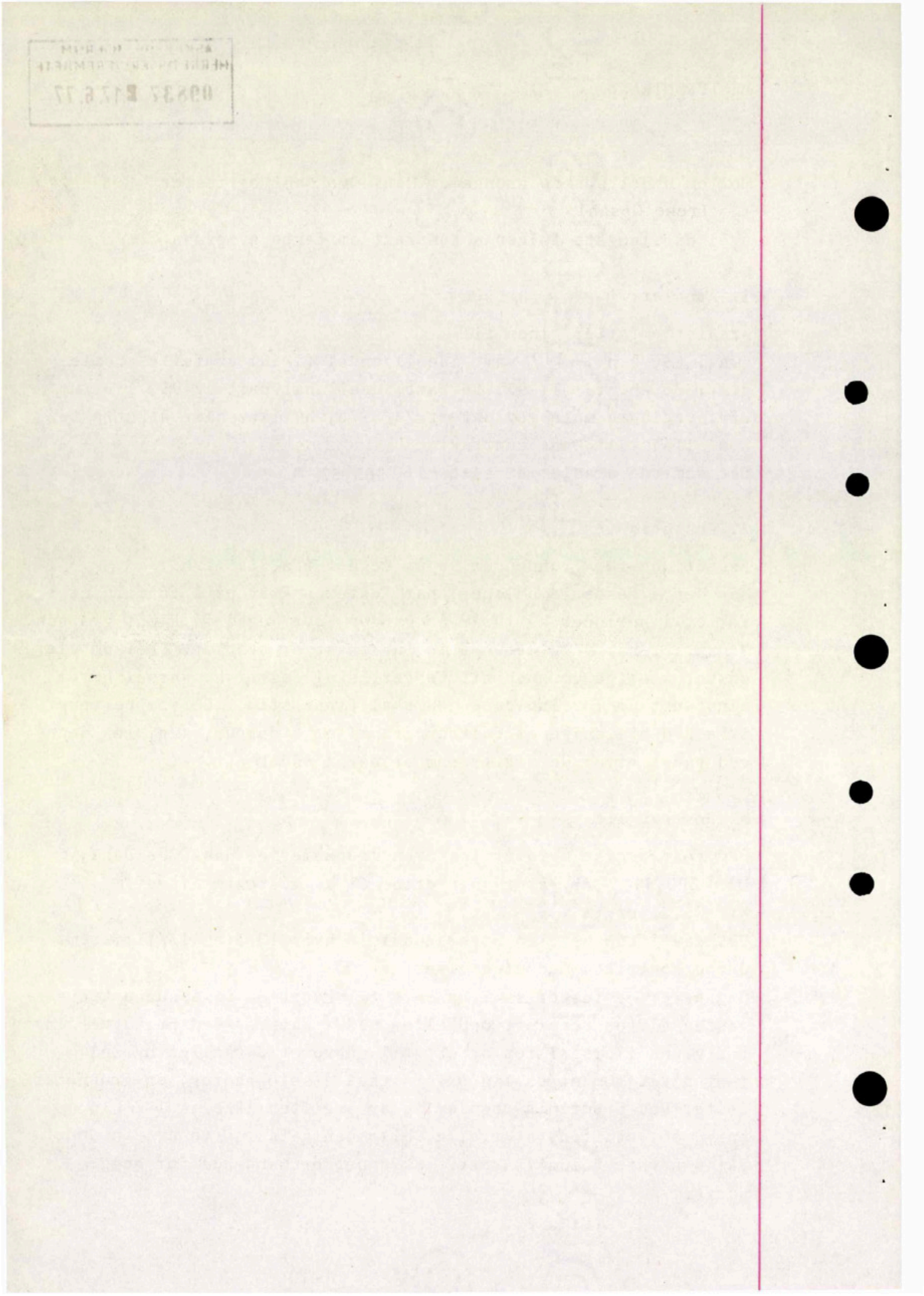
Arealet omfatter grunn til
g.nr. 63, b.nr. 149 samt ideell andel (1/50) av fellesareale,
g.nr. 63, b.nr. 91, 93, 96 samt ideell halvpart av 95, i Bærum.
Kfr. vedlagte målebrev datert 23/8-76, hvilket blir å betrakte
som bilag til denne kontrakt.
Det samlede arealet er satt til 563,57 m^2.

2. Festetid

Festetiden for grunnen er 99 år regnet fra 25.5.1966.
Når denne festetid utløper, har festeren krav på å få fornyet
festet i perioder av 10 år ad gangen, evt. også få kjøpt grunnen.
Grunneier har valgretten etter at takst er avholdt. Dersom eier
ønsker å selge grunnen til fester, skal fester ha varsel herom
minst ett år før innløsningen skal finne sted. Dersom partene
ikke kan bli enige om festeavgift eller kjøpesum, avgjøres denne
ved takst etter de regler som er nevnt under pkt. 6.

3. Festeavgift

Som festeavgift betaler festeren grunneieren, Hans Ove Dahl,
kr. 890,44 pr. år regnet etter 6% av festegrunnlaget
kr. 26,25 pr. m^2.
Festeavgiften betales etterskuddsvis hver 15/5 og 15/11 f.o.m.
denne kontrakts undertegnelse.
Grunneier og fester skal ha rett til hvert 5. år å kunne kreve
festeavgiften regulert opp eller ned i samsvar med prisutviklingen
for grunn i distriktet og det til enhver tid vanlige byksel
rentenivå. Om offentlig prisfastsettelse opphører, og grunneier/
fester ved fremtidig regulering av avgiften ikke skulle bli
enige om avgiftens størrelse, blir den å fastsette av den under
pkt.6 nevnte voldgiftsrett. Skjønnet er bindende for begge
parter.



Til sikkerhet for festeavgiften har grunneier pant i festeretten og de på grunnen oppførte bygninger og deres assuransesum for 1 års forfallen avgift, og for retten til fremtidig avgift med hvilken panterett grunneier skal vike prioritet for byggelån med inntil 70% av lånetakst.

Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på eiendommen skal:

a) Festekontrakten ikke løpe ut selv om kortere festetid er avtalt.

b) Tomten ikke kunne forlanges ryddet.

c) Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.

d) Husbanken eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på samme vilkår for den gjenværende del av lånets løpetid.

Så lenge det hviler lån av Den Norske Hypotekforening for 2den prioritets pantelån på eiendommen skal:

a) Tomten ikke kunne forlanges ryddet.

b) Enhver forhøyelse av festeavgiften ha prioritet etter Hypotekforeningens lån.

c) Hypotekforeningen, i tilfelle festeledighet, være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid, og om nødvendig kunne ta eiendommen til brukelig pant.

Fester går ved undertegnelse av denne kontrakt inn i Ringvold Borettslags sted som fordringshaver overfor grunneier med 1/50 av restlån til innfrielse, kr. 4.249,17, til forrentning 6% p.a. Lånet skal til det er betalt forrentes og avdras av den løpende festeavgift. Etter de til enhver tid påløpne renter er betalt av festeavgiften, skal halvparten av den overskytende festeavgift gå til avdrag på lånet, mens den annen halvpart disponeres av grunneier. Ved overdragelse av grunnen etter pkt. 4 forfaller nærværende lån til innfrielse. Renten endres opp eller ned i takt med bevegelsene i den lovlige festerente.

Betaler ikke festeren festeavgift i rett tid, er grunneier berettiget til for sitt krav å sette festeretten med de av festeren oppførte bygninger til tvangsauksjon.
Hvis festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan grunneier heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av den i pkt. 6 nevnte voldgiftsrett, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen. Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved

tvangsauksjon eller heving, skal grunneier i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. En eller flere av disse kan avverge tvangsauksjon eller hevingen ved innen en måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, og innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist av tre måneder. Fester utreder alle ved slik forføying forbundne utgifter.

4. Kjøp av grunnen

Grunneier skal etter at 10 år av festetiden er forløpet, kunne kreve at fester ved kjøp innløser grunnen. Krav herom må grunneier fremsette med minst et års varsel.
Som innløsningssum legges til grunn råtomtens verdi på innløsningstiden, eksklusive innstallasjoner og anlegg som fester har påkostet. Prisfastsettelse skjer forøvrig i overensstemmelse med det som er fastsatt i pkt. 3, 2. ledd. Hvis prisbestemmelser ikke gjelder på innløsningstiden, fastsettes prisen i mangel av minnelig overenskomst ved skjønn av den i pkt. 6 nevnte voldgiftsrett.

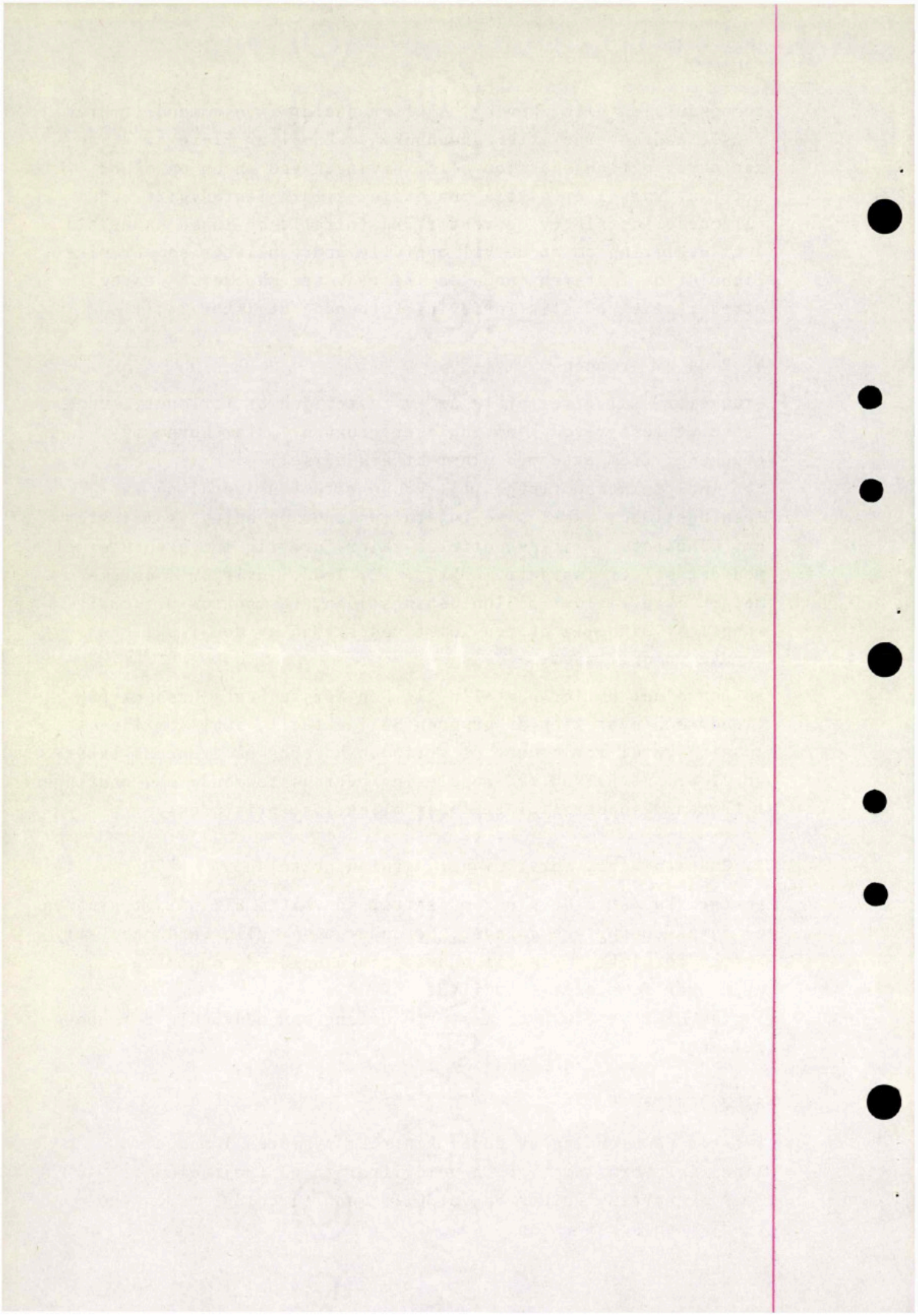
Så lenge det hviler pantelån til Den Norske Stats Husbank på eiendommen hvor kjøp av grunnen blir aktuelt, skal som innløsningsverdi for grunnen i perioden baseres på grunnens takstverdi pr. 25.5.1966 med regulering overensstemmende med endringene i kronens kjøpekraft i flg. den offentlige prisindeks.

5. Omkostninger, forsikringer, grunnutnyttelse

Fester skal bære de eiendomsskatter som måtte bli pålagt grunnen og derpå oppførte bygninger, herunder også mulig verdaukeskatt.
Fester forplikter seg til enhver tid å holde de oppførte bygninger forsvarlig forsikret.
Tomten må ikke utgraves i større omfang enn nødvendig for bebyggelsen.

6. Voldgift

Tvister på grunnlag av denne kontrakt avgjøres i mangel av minnelig overnskomst av en voldgiftsrett på tre medlemmer.
Hver av partene velger en voldgiftsmann og voldgiftsmennene en tredjemann som formann.



Hvis voldgiftsmennene ikke blir enige om valget av formann, oppnevnes denne av sorenskriveren i distriktet. Formannen bør være jurist. Utgiftene ved avgjørelser av voldgiftsnemda blir å dele likt mellom grunneier og fester.
Forøvrig kommer tvistemålslovens kap. 32 til anvendelse.

Ringvold den 22.4 1977

Irene Opsahl
Fester

Hans Ommundsen
Grunneier

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 63, Bruksnr 149	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Nedre Ringvoll 4 A, gatenr 1727 1339 Vøyenenga	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	2008 13	Kirkerud-Sollihøgda 08 Skui
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060801 801	Tanum 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:	289,2 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:	01.01.2024	Mottaker	3201/63/149	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/63/149	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	23.08.1976	Berørt	3201/63/91	0,0
	Matrikkelført:	28.05.2024	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:	23.08.1976	Avgiver	3201/63/91	-289,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/63/149	289,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nedre Ringvoll 4 A	Bolig	100,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	100,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	100,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	18.07.1969
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16210676			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Areal og koordinater

Areal: 289,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 275,56	582 117,20	14,79m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 282,03	582 103,90	10,12m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 291,11	582 108,37	1,51m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 290,44	582 109,72	10,52m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 299,88	582 114,37	13,29m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 294,04	582 126,31	20,60m	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.

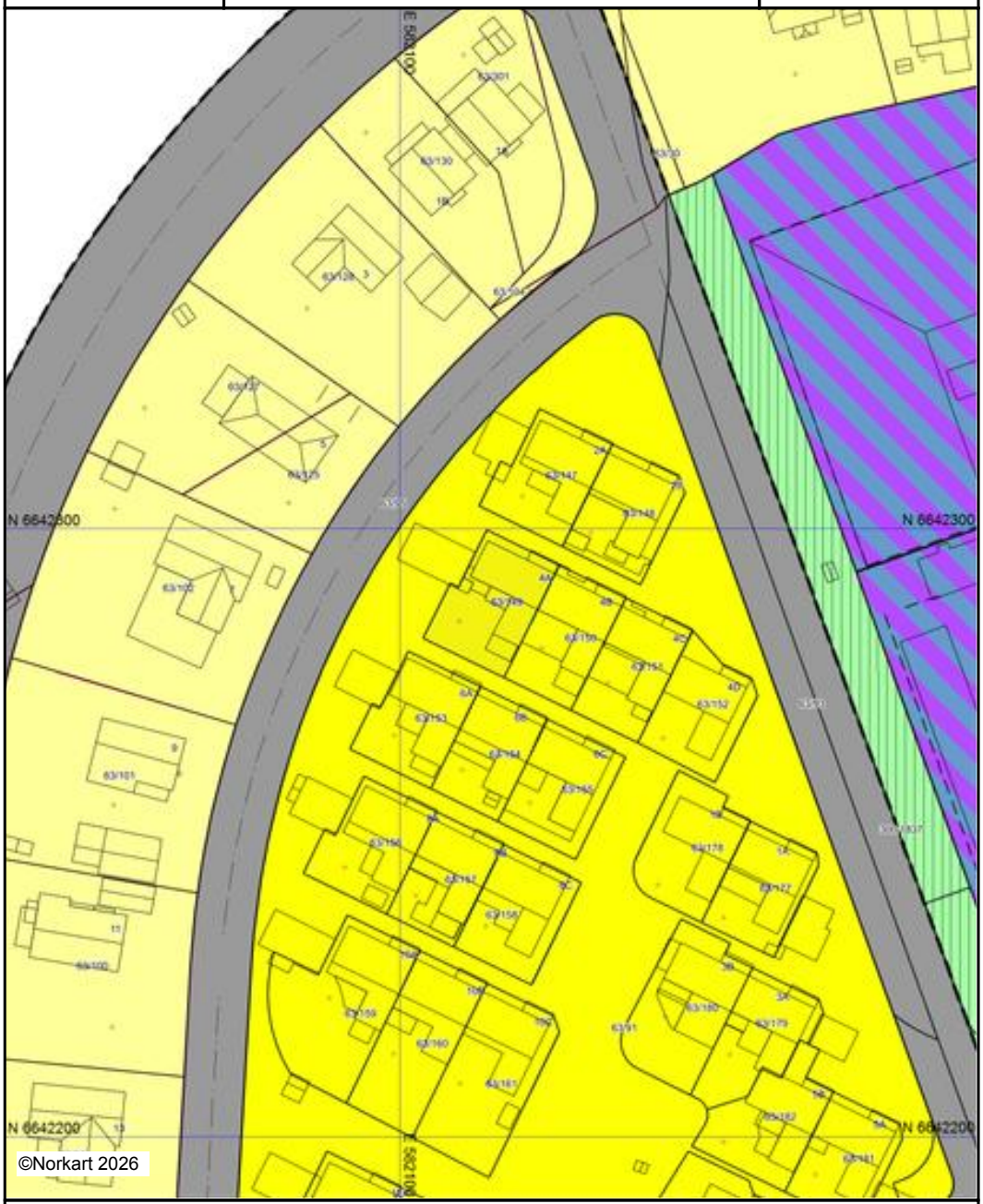
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 63/149
Adresse: Nedre Ringvoll 4A
Dato: 18.05.2026
Målestokk: 1:1000

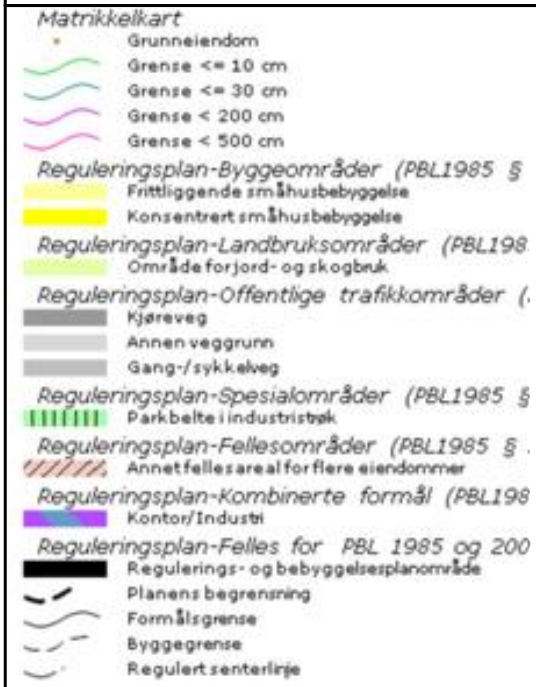
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 18.05.2026

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	149	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Ringvoll 4A, 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/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 289 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**	289 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1964298

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 09.04.1968 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RINGVOLL TEGLVERK

Fellesbestemmelser

§ 1
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2
Bebyggelsen skal plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Husene skal gruppevis utføres slik at det dannes hamoniske gatebilder. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe blir utført med samme høyde og takvinkel.
Bygningsrådet kan tillate en annen plassering og /eller gruppering av bebyggelsen etter en samlet plan for det enkelte felt innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser.

§ 3
Før innflyttingstillatelse gis, kan bygningsrådet kreve at det er opparbeidet oppstillingsplasser for biler på egen grunn i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn anses nødvendig for eiendommens bruk.

§ 4
Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5
For regulert rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

§ 6
Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboene eller for den offentlige ferdsel.

§ 7
Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller disse bestemmelsene.

§ 8
Mindre unntak fra reguleringsplan og reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtekter for Bærum, jfr. § 117 nr. i bygningsloven av 18.juni 1965.

Industriområde

§ 9

Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer etter bygningsrådets nærmere bestemmelser. Utnyttelsesgraden skal ikke være over 0,8.

§ 10
Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer i etasjetall som vist i planen. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 11
Bygningsrådet skal godkjenne bedriftens art og utforming. Bygningsrådet kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av det regulerte industriområde eller til andre industriområder i kommunen.

§ 12
De deler av tomtene som ikke går med til bebyggelse, veg eller plass, skal opparbeides parkmessig etter plan som på forhånd skal godkjennes av bygningsrådet.

Boligområde
§ 13
Boligstrøkene skal bebygges med villaer, kjedehus, rekkehus og garasjer som vist på planen. Byggehøyden skal ikke være over 2 etasjer. Gesims- og mønehøyden fastsettes av bygningsrådet.

§ 14
Rekkehus og kjedehus skal forsynes med felles radio- og fjernsynsantenne.

§ 15
På fellesarealer kan etter bygningsrådets nærmere bestemmelser tillates oppført slik bebyggelse som ikke er til hinder for områdets funksjon som fellesområde. Det fellesarealet skal opparbeides parkmessig etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.

oooOOOooo

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 63/149
Adresse: Nedre Ringvoll 4A
Utskriftsdato: 18.05.2026
Målestokk: 1:1000

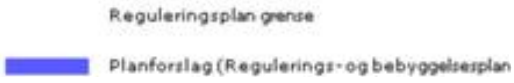
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



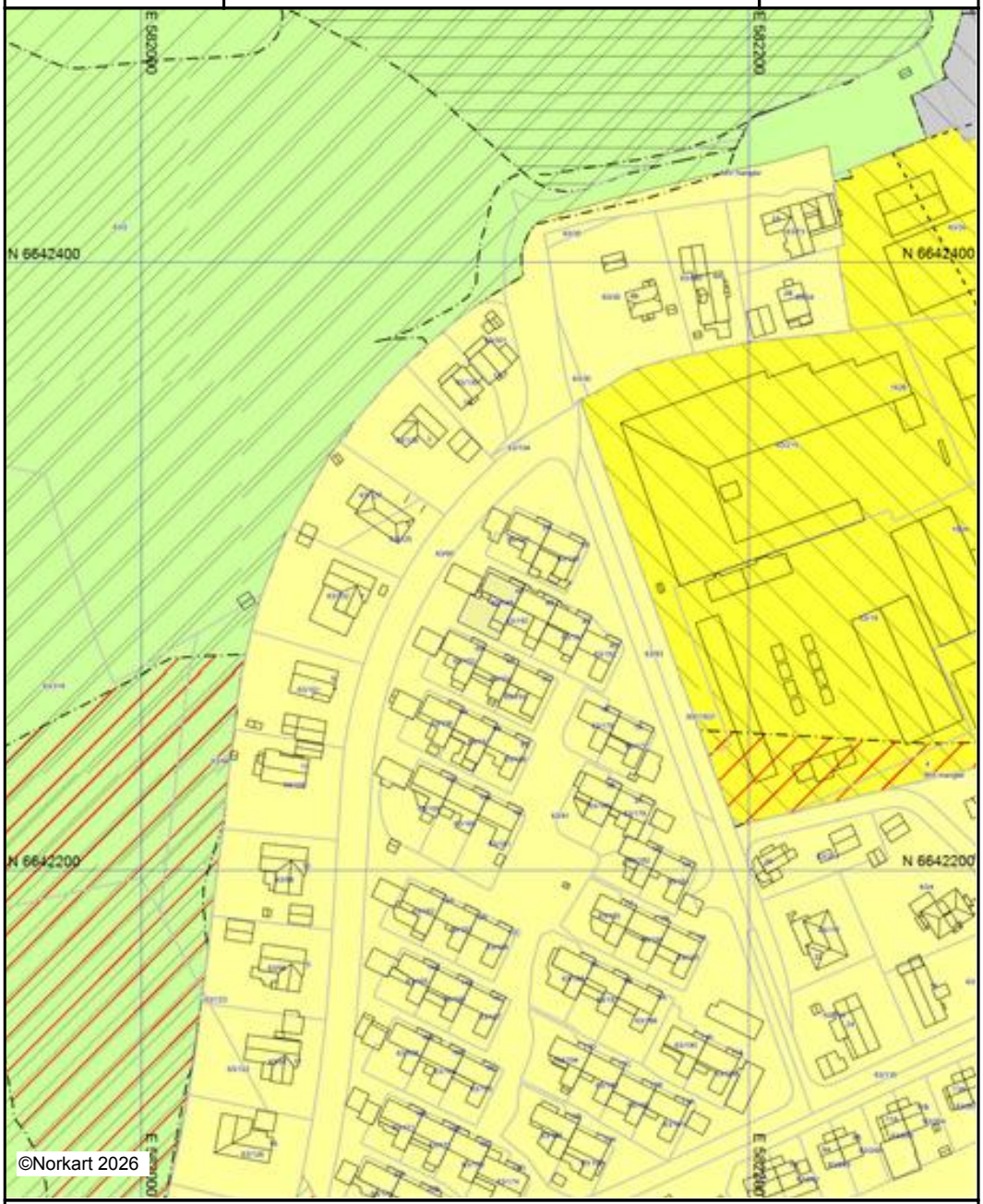
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 63/149
Adresse: Nedre Ringvoll 4A
Utskriftsdato: 18.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



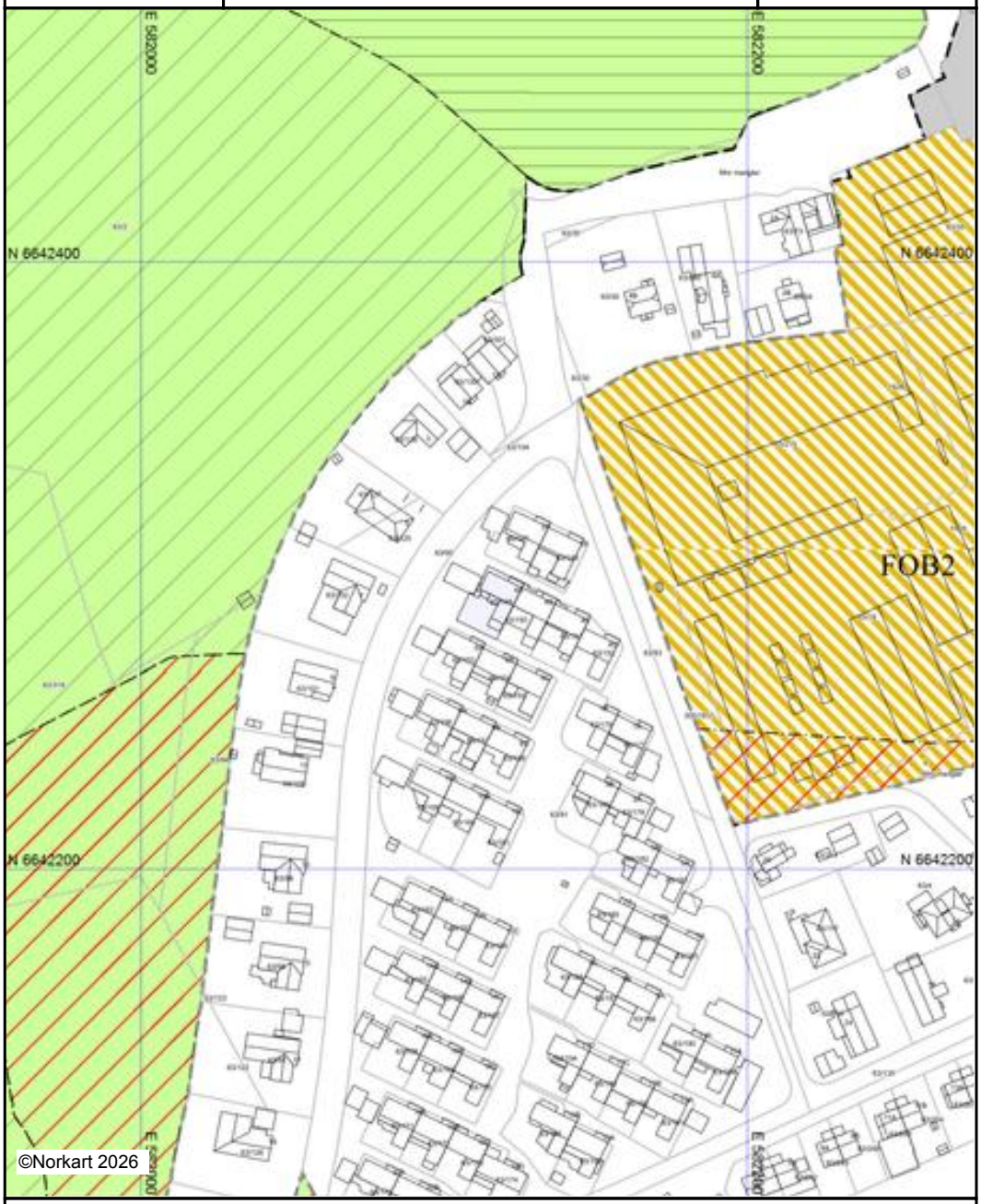
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 63/149
Adresse: Nedre Ringvoll 4A
Utskriftsdato: 18.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 18.05.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	149	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Ringvoll 4A, 1339 VØYENENGA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 976,76 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	4 258,38 kr
Sum	**15 011,46 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 794,75 kr
Vann etter areal	15%	100 m2	39.80	1/1	0 %	3 980,15 kr	1 326,73 kr
Avløp etter areal	15%	100 m2	45.26	1/1	0 %	4 526,40 kr	1 508,80 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	48,68 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	99,68 kr
					Sum	**14 335,74 kr**	**4 778,64 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 18.05.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	63	**Bnr**	149	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Nedre Ringvoll 4 A, 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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1968/424	Rekkehus	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

30/3-71.

Nedre Ringvoll 4B

Vår 727, Ltsevi. 424-68.

63 92 12b 29/3-71.

Nybygg.

Våningshus.

Ringvoll B.L. v/Kaare Sikenes, Prinsensgt. 2, 7. etg. Oslo.

Arkitekt Peter Sommer, Prinsensgt. 2, Oslo 1.

For grunnmur: Tr. Aerntsen, Prof. Dahlsgt. 8, Oslo.
Over " : Ing. Asm. Vangberg, Lidsel Lidserkav 37, Oslo

Torstein Olsen
e.f.

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 63/149
Adresse: Nedre Ringvoll 4A
Dato: 18.05.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 18.05.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	149	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Ringvoll 4A, 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.

ambita

Vegstatuskart

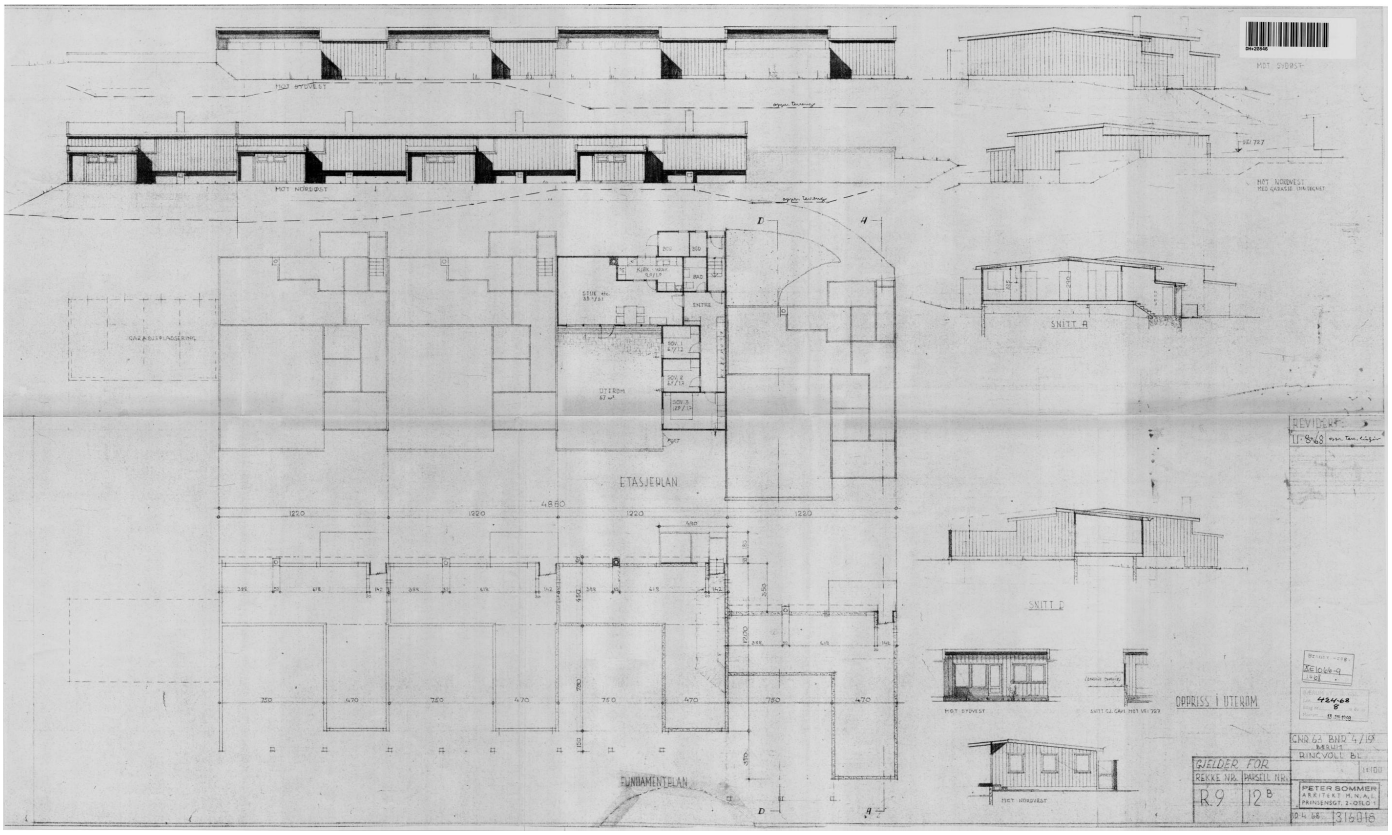
Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 63/149/0/0
Adresse: Nedre Ringvoll 4A, 1339 VØYENENGA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 18/05/2026



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


MOT SYDØST
MOT NORDØST
MOT SØR
MOT NORDVEST
SNITT A
SNITT B
ETASJEPLAN
FUNDAMENTPLAN
OPPRISS I UTEROM
MOT SYDVEST
MOT NORDVEST
REVIDERT
GJELDER FOR
FEKSE NR. 12 B
PETER SOMMER
ARKITEKT M.N.A.L.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 63/149		
Utskriftsdato	18.05.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

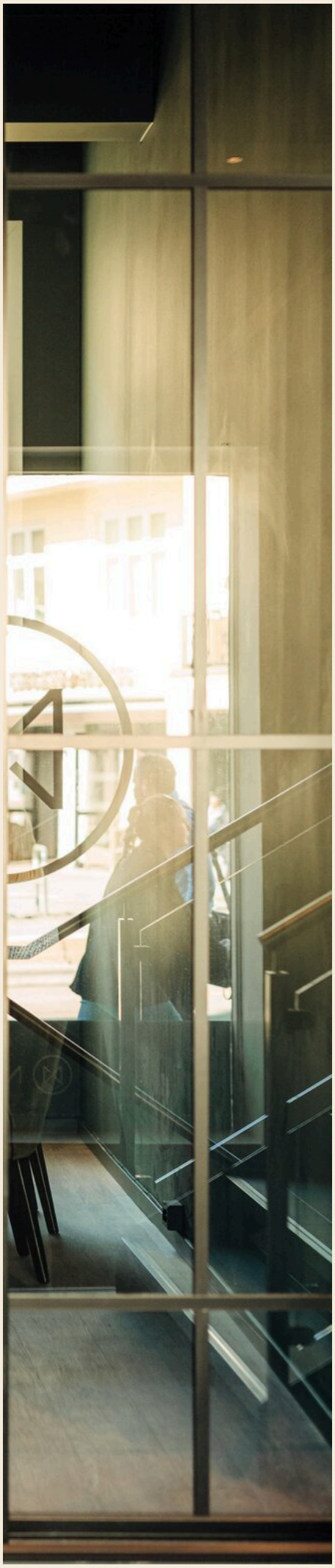
- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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

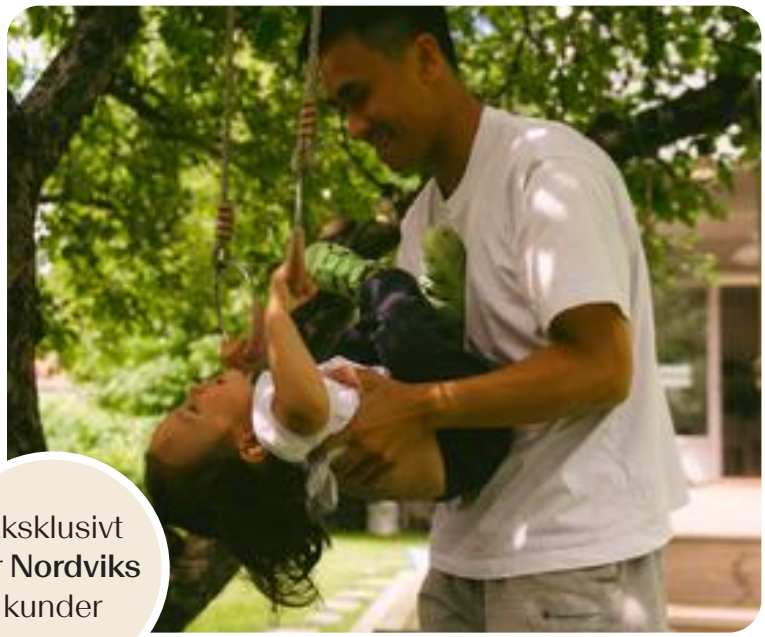


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0167/26

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nedre Ringvoll 4A 1339 VØYENENGA
Matrikkel: Gnr 63, bnr 149 (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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Camilla Ringnes

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
c.ringnes@nordvikbolig.no
984 92 063