



**aktiv.**

Kjørbokollen 41, 1337 SANDVIKA

**Delikat, romslig og gjennomgående 3-roms leilighet. Attraktiv beliggenhet. Garasje med el-bil lader. Heis.**



Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler

## Marius Stormfelt

**Mobil** 917 14 855

**E-post** marius.stormfelt@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bærum

Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA. TLF. 917 14 855

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 201 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 191 140,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 342,-  
**Selger:** Elias Najafi

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2002  
**BRA-i/BRA Total** 90/95 kvm  
**Tomtstr.:** 9728 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 52, bnr. 144  
Gnr. 352, bnr. 1  
**Snr.** 76  
**Oppdragsnr.:** 1115260019

# Delikat, romslig og gjennomgående 3-roms leilighet. Garasje med el-bil lader. Heis.

Velkommen til Kjørbokollen 41 presentert av Eiendomsmegler Marius Stormfelt v/Aktiv! En lys, romslig og funksjonell 3-roms leilighet med heisadkomst og garasje plass med el-lader. Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i Sandvika, samtidig som den ligger rolig og tilbaketrukket til.

Her bor du med umiddelbar nærhet til butikker, spisesteder, bakeri, apotek og vinmonopol, samt kort gangavstand til Sandvika stasjon med tog-, buss- og flytogforbindelser mot Oslo og omegn. I tillegg har du flotte rekreasjonsmuligheter langs Sandvikselva og i nærliggende parker og turstier.

- Nytt kjøkken (2025)
- Arealeffektiv planløsning
- Gode utleiemuligheter
- P-plass med el-lader
- Fyring og varmtvann a-konto
- Sentral beliggenhet
- Kort vei til kollektiv transport
- Nærhet til barnehager og skoler



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Energiattest .....	70
Nabolagsprofil .....	75
Budskjema .....	83

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 90 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 95 kvm

TBA: 15 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 90 kvm Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad, toalettrom og bod.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

15 kvm Balkong.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

9728 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiertomt på 9 728 kvm som tilhører fellesarealet til sameiet. Tomten er hensiktsmessig opparbeidet og beplantet med plener, prydbusker, trær og annen beplantning.

Adkomsten er asfaltert og dels hellelagt. Indre veier og utvendig adkomst til Sandvika er oppvarmet med snø- og is-smelteanlegg. Gode adkomstforhold. Det tillegges at det for beboerne på Kjørbokollen er direkte adkomst til Sandvika Storsenter via heis i garasjeanlegget.

### Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og hyggelig beliggenhet i Sandvika, og samtidig et par minutters gange til alt Sandvika sentrum har å by på. I Sandvika finner du fasiliteter som favner alle. Kulturlivet er variert, med Bærum kulturhus i spissen. I tillegg har du ODEON kino, et barneteater som regnes som et av Norges fremste i sitt slag, samt et

av Norges største og mest besøkte bibliotek. Legg gjerne turen til vakre Veritasparken, eller Høvikodden med Henie-Onstad Kunstsenter. Vestmarka grenser mot Sandvika, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter hele året. Ønsker du å spille golf har Ballerud Golfklubb et intimt golfanlegg med høy kvalitet, der alle finner utfordringer på sitt nivå. Ellers er det kort vei til Kalvøya med båthavn og fine strender. Kadettangen med stupebrygge, sandstrender, grøntområder og Tuftepark. Ellers byr Kalvøya på kyststi som vil ta deg med til herlige friområder, idylliske naturreservat og fine parker. Sandvika har også mye bra å by på for den aktivitetslystne. Det finnes flere treningssenter i området, deriblant Sats og Fresh Fitness

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi, Meny, Coop Extra og Rema 1000. For ytterligere servicetilbud har du Sandvika Storsenter et par minutters gange fra boligen, og er et av Norges største kjøpesenter med nesten 200 butikker og spisesteder. Videre byr Sandvika sentrum på shopping og byliv i varierte omgivelser gjennom mange spennende butikker og serveringssteder.

I nærheten har du et godt tilbud på offentlig kommunikasjon. Nærmeste bussholdeplass ligger kun et par hundre meter unna med ruter mellom Asker og Sandvika, samt Fornebu i rushtiden. Det er heller ikke mange minuttene til Sandvika stasjon hvor du har busstilbud til hele Bærum, mot Asker og Oslo. Her har du også togstasjon med linjer mot Drammen og Oslo, samt Flytoget.

Kadettangen, eller Sandvika Fjordpark, har siden 2014 gjennomgått en omfattende forvandling. 22 mål med ny badestrand. I tillegg har området fått et innbydende rekreasjonsområde med park, volleyballbaner, aktivitetsområde med kiosk, lekeplass og en ny festivalplass som skal benyttes til parkering utenom arrangementer.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

- International Montessori barnehage
- Jongskollen barnehage
- Bjørnegårdssvingen barnehage

Barneskoler

- Jong skole
- Evje skole
- Blommenholm skole

Ungdomsskoler

- Norges Realfagsungdomsskole Sandvika
- Bjørnegård skole

Videregående skoler

- Sandvika videregående skole
- Valler videregående skole
- Rosenvilde videregående skole

### **Bygningssakkyndig**

Bærum Takst og Eiendom AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er oppført i 2002, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon, forblendet utvendig teglstein. Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2002. Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Skyvedør til balkong med tolags isolerglass, produsert i 2002. Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 15 m<sup>2</sup>. Fliser på dekke og rekkverk i stålkonstruksjon med glass- og stålplater.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 13.02.2026 av Bærum Takst og Eiendom med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TGIU.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig - Vinduer

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. For mer informasjon se side 8 i tilstandsrapporten.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Enkelte fliser har bom (hulrom under) eller er løse. For mer informasjon se side 8 i tilstandsrapporten.

Innvendig - Overflater

- Det er påvist skader på overflater. For mer informasjon se side 8 i tilstandsrapporten.

Våtrom - Etasje 2 - Bad - Overflater vegger og himling

- Tilstandsgrad vurderes grunnet alder. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da

badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. For mer informasjon se side 9 i tilstandsrapporten.

Våtrom - Etasje 2 - Bad - Overflater Gulv

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). For mer informasjon se side 9 i tilstandsrapporten.

Våtrom - Etasje 2 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. For mer informasjon se side 9 og 10 i tilstandsrapporten.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

- Gasspeis i stuen fra byggeår. Manglende dokumentasjon på fagmessig utførelse. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TGIU:

Våtrom - Etasje 2 - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Installatøren

Beskrivelse av arbeidet: Monterte ny taklampe og led lamper

Ufaglært arbeid:

-Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Lagt flis på flis på toalett Nye baderomsmøbler på bad og toalett Nytt dusjglass, dusjsett, servantbatteri.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Alfa Olis Service

Beskrivelse av arbeidet: Service av gassanlegg, 15.10.25 I Rapporten står det ingen avvik, eller alle avvik er nå utbedret.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Installatøren

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk arbeid knyttet til oppussing av leiligheten ble utført av elektriker . Elektrisk arbeid i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet . Alle spottere i himling . Nye taklamper på alle rom . Dimmere på stue, soverom 1 og 2, bad og gang . Alle fastmonterte lys i leiligheten ble koblet til Plejd- appen for smart styring.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Svar: Ja. Romføler på lille soverom er delvis defekt.

Oppgraderinger:

- Fjernet en lettvegg mellom stue og kjøkken, malte opp hele leiligheten, elektriske oppgraderinger (utført av elektriker)
- Nytt kjøkken 2025
- Overflate oppusset toalett
- Nye baderomsmøbler på badet
- Slipt gulv
- Fikset noen løse fliser på balkong
- Nye lister

Det følger således av selgers opplysningsskjema at romføler på det minste soverommet er delvis defekt(fungerer når det passer den). Det er et komponent som bør byttes, dog er dette anlegget utdatert og ute av produksjon. Man kan la det stå som det er, men da får man ikke regulert varmen på dette soverommet. Ellers bør man bytte ut hele automaten til gulvvarmen.

## **Innhold**

BRA-i:

2. etasje 90 kvm: Entré, Stue/kjøkken, to soverom, bad, toalettrom og bod.

BRA-e:

-1. etasje 5 kvm: Kjellerbod.

Åpent areal:

2. etasje 15 kvm: Balkong.

Boligen disponerer en bod i kjeller. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører sameiets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte sameier. Dette medfører at sameiet i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for boden. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

### **Standard**

En lys, romslig og funksjonell 3-roms leilighet med heisadkomst og garasje plass med el-lader. Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i Sandvika, samtidig som den ligger rolig og tilbaketrukket til.

Her bor du med umiddelbar nærhet til butikker, spisesteder, bakeri, apotek og vinmonopol, samt kort gangavstand til Sandvika stasjon med tog-, buss- og flytogforbindelser mot Oslo og omegn.

I tillegg har du flotte rekreasjonsmuligheter langs Sandvikselva og i nærliggende parker og turstier.

- Nytt kjøkken (2025)
- Arealeffektiv planløsning
- Gode utleiemuligheter
- P-plass med el-lader
- Fyring og varmtvann a-konto
- Sentral beliggenhet
- Kort vei til kollektiv transport
- Nærhet til barnehager og skoler

Entré:

Leiligheten har komfortabel heisadkomst direkte til etasjen. Inngangspartiet er romslig og har god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

Stue:

Stuen er meget lys og innbydende, med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Rommet har en god planløsning med plass til både romslig sofagruppe og spisebord, samt mange innredningsmuligheter.

Kjøkken:

Moderne og stilfullt kjøkken fra 2025, med slette hvite fronter og laminert benkeplate.

Utstyrt med ståloppvaskkum og ettgreps blandebatteri, nedfelt kokeplate, ventilator med avtrekk fra byggeår, samt integrert kjøl/frys, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin (2025).

Det er kun de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger. Det gjøres oppmerksom på at hvitevarene er kjøpt 2025, og kjøper må forvente slitasje som følge av alder og normal bruk.

**Bad:**

Baderommet med dusjvegg i glass, opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett og skuffeinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Dusjvegg, dusjsett, servant, speil og skap oppgradert i 2025.

**Toalettrom:**

Toalettrommet ble overflateoppusset i 2025. Det er lagt flis på flis, og det er montert ny servant og speil på gjestetoalettet i 2025.

**Soverom:**

Leiligheten har tre romslige soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse, med plass til dobbeltseng, garderobe og nattbord. Soverom nr. 2 kan benyttes som gjesterom, kontor eller barnerom - alt etter behov!

**Bod:**

Leiligheten har egen praktisk bod som gir gode oppbevaringsmuligheter for klær, sportsutstyr eller andre eiendeler som ikke brukes daglig.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Man har bruksrett til parkeringsplass i felles garasjeanlegg, hvor man pt disponerer plass nr 55.

Det fremkommer av vedtektene at sameieandel med rett til parkeringsplass og/eller bod tilknyttet seksjon kan bare overdras sammen med den seksjon den er knyttet til eller til andre seksjonseiere i SK 19-29 eller SK 31-49. Seksjonseier må følge

vedtektene for garasjeanlegget. Alle sameiere som eier en parkeringsplass er også sameiere i Sameiet Kjørbokollen Garasjeanlegg. Dette sameiet har eget styre med tilhørende vedtekter og ordensregler.

Det er også godt med gjesteparkeringsmuligheter i sameiet, hvor man får tildelt parkeringskort som kan benyttes.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for å tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

#### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 91026888

#### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen varmes opp med Vannbåren varme i alle gulv utenom toalettrom. Gasspeis montert i stuen.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

## Energimerke

D

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 990 000

### Omkostninger kjøper

7 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

199 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

201 140 (Omkostninger totalt)

213 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

215 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

8 191 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 203 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 205 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### Informasjon om eiendomsskatt

Det er p.t ikke vedtatt eiendomsskatt for eiendommer i kommunen.

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 564 307 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 6 257 229 for år 2024

**Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

**Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Eierbrøk**

90/13661

**Felleskostnader inkluderer**

Fellesutgiftene er kr 5 342,- pr. mnd. og inkluderer: Tv, vannbåren gulvvarme(a-konto), varmtvann, kommunale avgifter, drift og vedlikehold av fellesområder, bygningsforsikring m.m.

Herav:

- Kabel-Tv kr 434,-

- Felleskostnader kr 4 908

Felleskostnader for garasjeplassen faktureres 2 ganger i året. Kr 973,- i januar og kr 973,- i juli. pr.01.01.2022. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overtagelse pr. plass etter gjeldende priser.

Fellesutgiftene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga renteøkninger. Nåværende eier har ikke oversikt over dagens strømforbruk, kjøper må påberegne kostnad for dette pr. mnd. Boligen er tilknyttet kabel-tv og internett, og er inkludert i fellesutgiftene. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 342

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

10.02.2026

**Kommentar fellesgjeld**

Det er ingen andel fellesgjeld for leiligheten pr 20.02.26, og det er ingen lån registrert på selskapet pt.

**Andel fellesformue**

Kr 7 673

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

SAMEIET KJØRBOKOLLEN 31-49

**Om sameiet**

Sameiet består av 173 seksjoner, hvorav 169 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Leiligheten er tilknyttet Sameiet Kjørbokollen 31-49, med sameiebrøk 90/13661. Forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning, tlf. 22 86 55 00. Sameiets revisor er BDO AS. Dugnad må påregnes. Dyrehold er tillatt så fremst det ikke sjenerer naboer.

## Styrets arbeid i 2024

I 2024 har styret hatt 14 ordinære styremøter, samt flere arbeidsmøter, planleggingsmøter og befaringer. Styret har jobbet aktivt med:

- Etablering av nye styrearbeidsrutiner for bedre fordeling av oppgaver.
- Forbedring av økonomistyring med kvartalsvise analyser og kostnadsreduksjoner.
- Rydding og behandling av over 300 e-poster i Styrerommet.
- Inngåelse av nye avtaler med leverandører for bedre pris og service, herunder eventuelle direkte avtaler med disse for kostnadsbesparelser.
- Langsiktig vedlikeholdsplanlegging med kartlegging av nødvendig arbeid.
- Implementering av digitale systemer for booking av gjestehybel.
- Utbedring av hovedventilasjonsanlegget på taket.
- Rehabilitering av støttemuren mellom bygg 4 og 5. Oppgradering og vedlikehold av uteområdene, inkludert rensing av trapper, heller og betongflater.
- Lukking av brannalarm- og heisavvik.
- Tiltak for forebygging av vannlekkasjer og reparasjon av varmtvann- og sirkulasjonsrør.

Styret opplyste 12.02.2026 at det per i dag ikke er vedtatt eller planlagt tiltak som vil medføre økning i felleskostnader eller opptak av ny fellesgjeld. Det presiseres imidlertid at styret ikke kan gi garantier for fremtidige forhold, da behov for vedlikehold og oppgraderinger kan oppstå. Dette er en naturlig del av driften i et sameie, og eventuelle tiltak vil bli behandlet og besluttet i tråd med vedtektene og på årsmøte. Det er videre opplyst at sameiet på sikt kan bli nødt til å ta opp lån i forbindelse med fornyelse av heisene, men dette er per i dag ikke vedtatt eller gjennomført.

Vi gjør videre oppmerksom på at det iht. eierseksjonsloven ikke er anledning å erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet, her teller også eierskap via. firma, nærstående og familie. Kjøper har risikoen for at overskjøting på denne bakgrunn kan nektes av Statens Kartverk. I så fall vil kjøper uansett være forpliktet til å gjennomføre handelen, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Konferer med megler for mer informasjon.

Dokumenter for sameiet og kopi av seksjonsbegjæringen kan fås ved henvendelse til megler.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 52, bruksnummer 144, seksjonsnummer 76 i Bærum kommune. Gårdsnummer 352, bruksnummer 1 i Bærum kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Leiligheten overdras fri for pengeheftelser.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

I tillegg har sameiet tinglyst panterett som nevnt over.

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom:

- Dagboknr. 22246, tinglyst 29.07.2002, type heftelse: Erklæring/avtale

Forklaring: Denne seksjonen har en tilleggsdel - bygning.

- Dagboknr 34663, tinglyst 27.11.2002, type heftelse: Best. om adkomstrett.

Forklaring: Eiere og senere eiere for gnr./bnr. 52/144 (felt A) og gnr./bnr. 52/147 (felt B) erklærer seg bindende for at Statens vegvesen og Bærum Kommune har uinnskrenket tilgang til og bruksrett for seg selv og offentligheten, til riksveiarealene for E16 som krysser nevnte eiendommer, med tilhørende tunnelvolumer og konstruksjoner.

- Dagboknr. 34670, tinglyst 27.11.2002, type heftelse: Best om vann/kloakkledn.

Forklaring: Eiere og senere eiere er ansvarlig for utbedringer, vedlikehold og reparasjon av de private felles vann- og avløpsledninger som eiendommen tilknyttes. Dette skal gjøres i felleskap med de andre tilknyttende eiendommene.

- Dagboknr. 34933, tinglyst 29.11.2002, type heftelse: Erklæring/avtale

Forklaring: Utearealene på eiendommen til gnr./bnr. 52/144 /felt A) og gnr./bnr. 52/147 (felt B) er merket som felles uteareal i bebyggelsesplan Rjnr.00-12, skal benyttes som felles uteoppholdsareal for alle boligene (blokk 1-10) innenfor området som inngår i bebyggelsesplanen.

Rettigheter i annen eiendom:

- Eiendommen har tinglyst varig rett til kjøre- og gangadkomst over privat vei Kjørbokollen på gnr. 52 og bnr. 82 (hovedbølet). Rettigheten er tinglyst på gnr. 52 og bnr. 83 m. dagboknr 34672, tinglyst 27.11.2002.

- Eiendommen har tinglyst erklæring/avtale om at eier av gnr. 352 bnr. 1 (garasjevolumet) er bindende for seg og senere eiere at eiendommen skal tjene som fellesareal for gnr. 52 og bnr. 147 (Felt B) på gnr. 52 og bnr.144 (felt A) jfr. bebyggelseplan for Rjnr. 02-12, og gi plass for parkering for bebyggelsen på rettighetshavernes eiendommer (blokk 1-10) ihht. gjeldende bestemmelser. Retten til parkering omfatter også fri kjøre- og gangadkomst samt gangadkomst via trapper og heisanlegg til ovenforliggende blokkbebyggelse og terreng. Rettigheten er tinglyst på gnr. 352 og bnr. 1m. dagboknr. 34932, tinglyst 29.11.2002

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få prioritet etter ovennevnte heftelser og servitutter.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 16.07.2003.

Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet, og åpnet opp for en åpen løsning.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

16.07.2003.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via privat vei som tilhører gnr. 52 og bnr. 83. Seksjonseiere av gnr. 52 og bnr.144 har tinglyst adkomstrett på den private veien. For øvrig er det adkomst via privat vei som tilhører Sameiet 31-49 med felles vedlikeholdsansvar for sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse (713 kvm), blokkbebyggelse (396 kvm), blokkbebyggelse (556 kvm), blokkbebyggelse (560 kvm), blokkbebyggelse (866 kvm), blokkbebyggelse (412 kvm), bolig/forretning/kontor (566 kvm), forretning/kontor (15 kvm), gang-/sykkelvei (4 kvm) og annet fellesareal (5 640 kvm) i henhold til reguleringsplan Sandvika Vest, datert 21.10.1987.

Reguleringsplaner over bakken  
Id: 1979050  
Navn: SANDVIKA VEST  
Plantype: Eldre reguleringsplan  
Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.10.1987

Delarealer: 15 m

Formål: Gang-/sykkelvei

Feltnavn: T2

Reguleringsplaner under bakken

Id: 1979050

Navn: SANDVIKA VEST

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.10.1987

Delarealer: 6 m

Formål: Kjørevei

Delareal: 32 m

Formål: Garasjeanlegg

Id: 2008027

Navn: E16 KJØRBO - WØYEN

Plantype: Områderegulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 15.06.2011

Delarealer: 1 581 m

Formål: Kjøreveg

Feltnavn: oVT1

Delareal: 242 m

Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn: oVTR3

Delareal: 5 081 m

Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn: oVTR7

Delareal: 2 363 m

Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn: oVTR6

Reguleringsplaner under arbeid

Id: 2026007

Navn: E18 RAMSTADSLETTA-NESBRU

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Områderegulering

Bebyggelsesplaner

Id: 2004018

Navn: KJØRBOKOLLEN

Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 30.06.2005

Bebyggelsesplaner over bakken

Id: 2004018

Navn: KJØRBOKOLLEN

Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 30.06.2005

Kommuneplaner

Id: 202101

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.06.2023

Delarealer: 997 m

KPHensynsonenavn: H810

KPGjennomføring :Krav om felles planlegging

Delareal: 9 733 m

BestemmelseOmrådenavn: #6

KPBestemmelseHjemmel: miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur

Delareal: 4 m

Arealbruk: Park, Framtidig

Delareal: 9 552 m

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal: 175 m

Arealbruk: Sentrumsformål, Nåværende

Det skjer omfattende utvikling i Sandvika, hvor kommunen legger om gater, torg og underliggende infrastruktur med mål om å skape et mer attraktivt byrom. Arbeidene omfatter blant annet graving og legging av nytt vann- og avløpsnett, avfallsløsninger under bakken og oppgradering av gater og torg. Disse arbeidene er planlagt å pågå

fram mot 2027 og påvirker trafikkmønstre og tilgjengelighet i sentrum.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### **Adgang til utleie**

Leiligheten kan leies ut såfremt leiligheten har forsvarlige radonverdier. Leietaker må følge sameiets vedtekter og ordensregler på lik linje som eier.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 25 000,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 2 000,- m.m. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag.

### **Ansvarlig megler**

Marius Stormfelt  
Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler  
marius.stormfelt@aktiv.no  
Tlf: 917 14 855

### **Ansvarlig megler bistås av**

Marius Stormfelt  
Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler  
marius.stormfelt@aktiv.no  
Tlf: 917 14 855

Kristoffer Stormfelt  
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner  
kristoffer.stormfelt@aktiv.no  
Tlf: 976 09 113

### **Oppdragstaker**

Stormfelt & Co AS, organisasjonsnummer 936649734  
Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

### **Salgsoppgavedato**

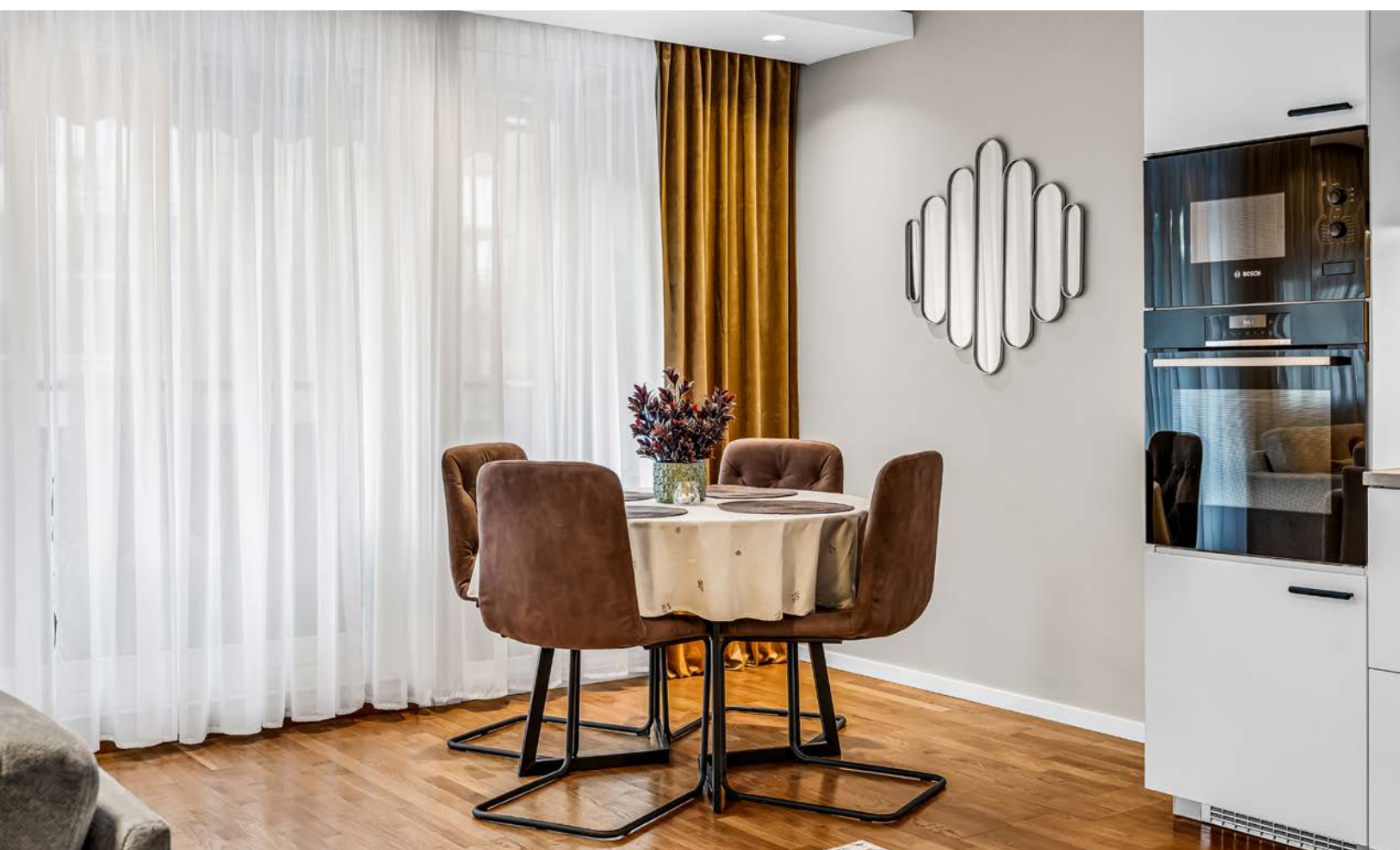
07.04.2026















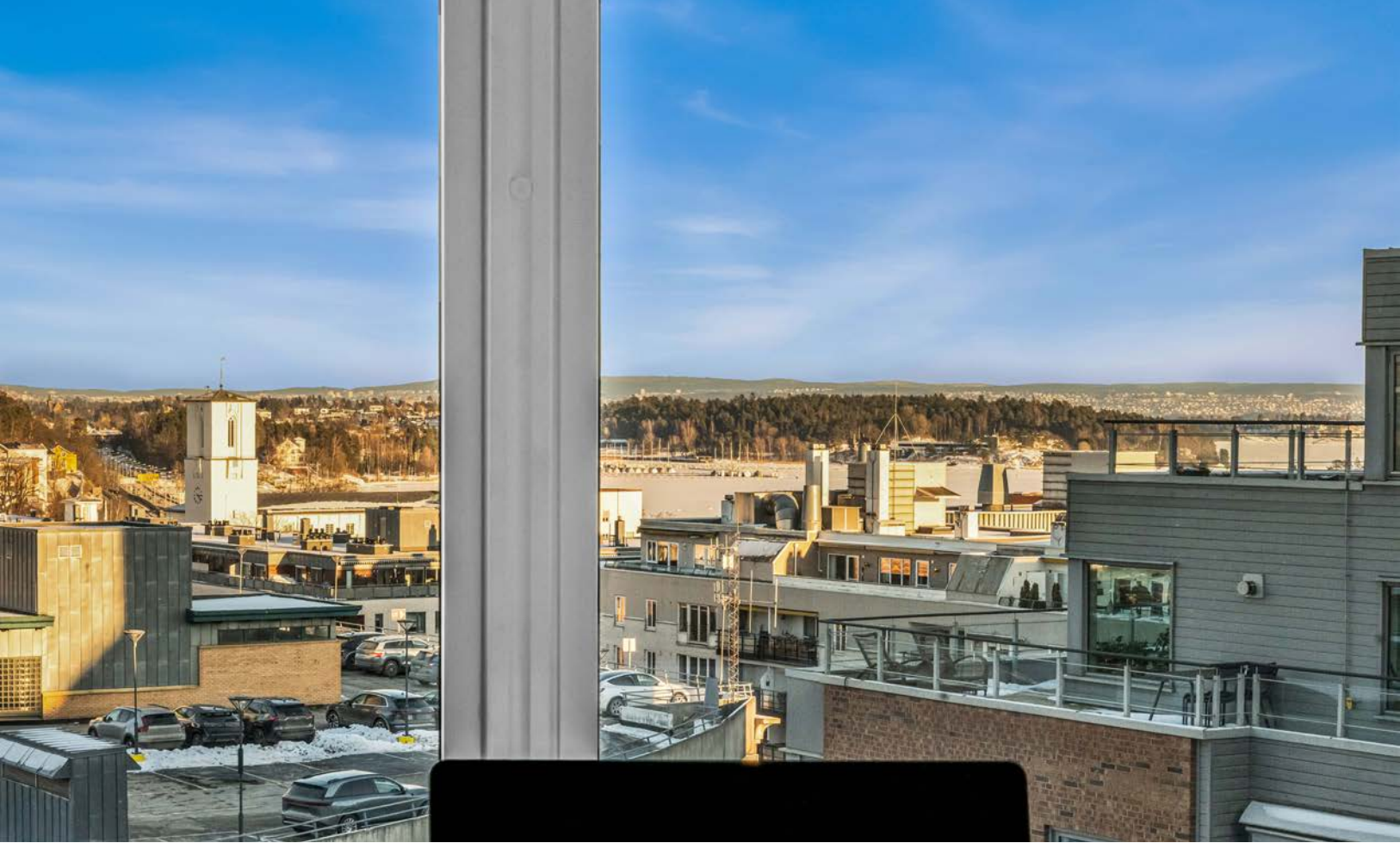




























**aktiv.**



Selveierleilighet (i blokk)  
Etasje 2





**Kjørbokollen 41 , 1337 SANDVIKA**

Plantegningen er ikke måleverdig, og noe avvik kan forekomme.  
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske  
innredningen.  
[www.btakst-eiendom.no](http://www.btakst-eiendom.no)

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Kjørbokollen 41 , 1337 SANDVIKA
-  BÆRUM kommune
-  # gnr. 52, bnr. 144, snr. 76

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m<sup>2</sup> BRA-i: 90 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 22672-1006

Referansenummer: NY1336

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

# BMTF

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

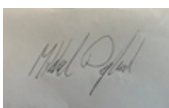
## Bærum Takst og Eiendom AS

Bærum Takst og Eiendom er en liten takstbedrift i Bærum. Vi tar oppdrag i Oslo, Asker, Bærum og Drammen, men jobber også utover disse områdene.

Hovedsaklig jobber vi med tilstandsrapporter og skadetaksering, samt rådgivning som byggsakkyndig.

 Bærum Takst og Eiendom

### Rapportansvarlig



Mikkel Degland

mikkel@btakst-eiendom.no

936 24 183

 Bærum Takst og Eiendom

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Kjørbokollen 41 - en lys, stor og praktisk 3-roms selveierleilighet med heisadkomst og garasje plass m/elbillader. Boligen har en meget attraktiv og sentral beliggenhet i Sandvika i Bærum kommune. Fra boligen er det kort vei til et rikelig servicetilbud, kulturtilbud, offentlig kommunikasjon og flotte rekreasjonsområder.

Leiligheten har en praktisk og hendig planløsning og inneholder: en hyggelig entré, stor og lys stue med utgang til vestvendt balkong på ca. 15 kvm, tidløst kjøkken, 2 soverom og et flislagt bad med gulvvarme.

## Parkering

Parkering for en bil i felles oppvarmet garasjeanlegg med automatisk portåpner. Heis fra garasje til leilighetene. Elbillader er montert.

Gjesteparkering på felles parkering ute.

## Romhøyder:

Etasje 2: 2,19m - 2,52m.

## Oppvarming:

Vannbåren varme i alle gulv utenom toalettrom. Gasspeis montert i stuen.

## Hjemmelshver opplyser om:

"Følgende er gjort siden jeg kjøpte leiligheten mars 2025.

Fjernet en lettvegg i kjøkken/stue. Egeninnsats

Nytt kjøkken fra IKEA, egeninnsats.

Fjernet tappet fra veggene. Egeninnsats

Malt veggene. Egeninnsats

Nye lister i alle rom. Egeninnsats

Nye dører til soverommene, bod, stue, bad og toalett.

Egeninnsats

Slipt parkett. Egeninnsats

Flis på flis, nytt servant og speil på gjestetoalett. Egeninnsats.

Det fantes ingen sluk eller gulvvarme på gjestetoalett.

Ny dusjvegg, dusjsett, servant, speil og skap. Egeninnsats.

Noen løser fliser på balkong, som er reparert. Egeninnsats.

Nedforet himling i stue. Egeninnsats

Alt elektrisk arbeid er utført av elektriker."

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført i 2002, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein. Yttertak i flatt oppforet betongdekke, teknet med takpapp/folie. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2002. Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Skyvedør til balkong med tolags isolerglass, produsert i 2002. Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 15 m<sup>2</sup>. Fliser på dekke og rekkverk i stålkonstruksjon med glass- og stålplater.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Malte overflater på vegger og i himling. Fliser på vegg til bad og wc. Flislagte gulv på wc og bad, parkett i øvrige rom.

Det registreres behov for lokal utbedring av gulv på kjøkken.

Hvite fyllingsdører fra 2025 i følge eier.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom fra byggeår. Dusjvegg av glass, opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett og skuffeinndredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.

Ny dusjvegg, dusjsett, servant, speil og skap i 2025 i følge eier.

Fliser på veggene og malt himling.

Flislagt gulv med varme.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2025 i følge eier.

Slette hvite fronter. Benkeplate i laminert spon. Oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Nedfelt kokeplate i kjøkkenbenk.

Ventilator med avtrekk fra byggeår. Integrent kjøll / frys, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom fra byggeår med nye overflater i 2025. Toalettskål fra byggeår.

I følge eier er det lagt flis på flis, nytt servant og speil på gjestetoalett i 2025.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanntilførselen i boligen består hovedsakelig av rør-i-rør fra byggeår.

Rør-i-rør system er plassert i fordelerskap med sprutdeksler under oppvaskkum på kjøkken.

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Balansert ventilasjon med aggregat plassert i innvendig bod fra byggeår. Avtrekk fra kjøkken, bad, toalett og oppholdsrom.

Gasspeis i stuen fra byggeår.

Vannbåren varme fra byggeår i alle gulv utenom toalettrom i følge eier.

Fordelerskap for vannbåren varme er plassert i bod.

Sikringskap plassert i innvendig bod med automatssikringer og tilhørende kursfortegnelse.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles eiet tomt i sameiet. Tomten er hensiktsmessig opparbeidet og beplantet med plener, prydbusker, trær og annen beplantning. Adkomsten er asfaltert og dels hellelagt. Indre veier og utvendig adkomst til Sandvika er oppvarmet med snø- og is-smelteanlegg. Gode adkomstforhold. Det tillegges at det for beboerne på Kjørbokollen er direkte adkomst til Sandvika Storsenter via heis i garasjeanlegget.

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

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Det er på befaringsdagen ikke avdekket noen forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

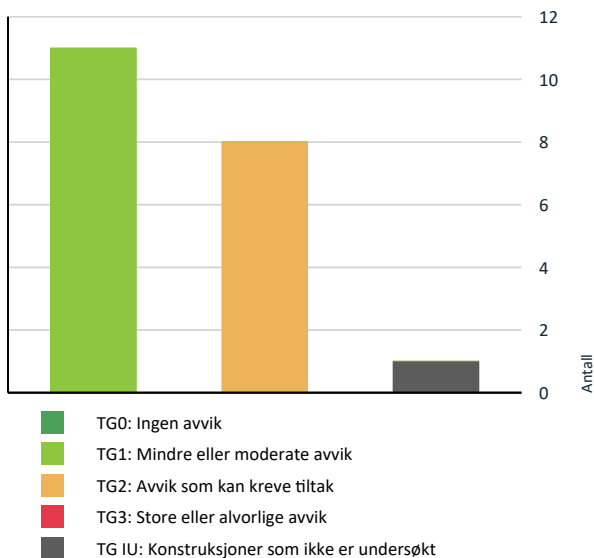
### **Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak krypkjeller, yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, felles terrasse, etasjeskiller, piper og evt. fyringsanlegg.

Bygningen er oppført i 2002, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2002

**Anvendelse**

### Standard

Velholdt og tiltalende selveierleilighet med god planløsning.  
Vannbåren varme i alle rom, utenom toalettrom.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikehold. Det er foretatt overflateoppussing av overflater i 2025 i følge eier. Se nærmere beskrivelser i rapport.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags glass fra byggeår.  
Det registreres delaminering av glass for noen av vinduene. Se under.

Forventet levetid for vinduer med glass er 40 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.  
Indikasjoner på punktering av noen glass er registrert.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av glassene.



### TG 1 Dører

Slett entrédør fra byggeår, merket med B30 og 35dB. .  
Skyvebalkongdør med 2-lags glass fra byggeår.

Forventet levetid for ytterdører med glass er 40 år.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Flislagt balkong på ca 15 m. Rekkverk av stål og glass.  
Høyde på rekkverket er målt til 1,15m.

#### Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det er registreres en sprukket flis, samt tydelige tegn på hulrom under flisene. Hulrom er et tegn på at flisene har manglende vedhæft til underlaget.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer for flisene.



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Overflater med normal bruks slitasje.

Fliser på wc og bad, parkett i øvrige rom.

Flislagte vegger på wc og bad, malte overflater for vegger i øvrige rom.  
Malte overflater i himlinger i alle rom.

Det registreres behov for lokal utbedring av gulv på kjøkken. Knirk for deler av gulvet registreres.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Overflater en generell ikke-fagmessig utførelse. Dette gjelder i hovedsak sliping/lakkering av gulv, og sprekk på gulv til kjøkken der gulvet er løsnet fra overflate.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av gulv.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Høydeforskjeller er målt med retningslaser som stikkprøver i leiligheten. Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter i overflatene på befaringsdagen. Mindre avvik kan forekomme.

## TG 1 Innvendige dører

Hvite fyllingsdører fra 2025 i følge eier.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

## VÅTROM

### ETASJE 2 > BAD

#### Generell

Baderom fra byggeår. Dusjvegg av glass, opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett og skuffeinndredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.

Ny dusjvegg, dusjsett, servant, speil og skap i 2025 i følge eier.



### ETASJE 2 > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene og malt himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder. Vegger synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer etter dagens bruk med dette avviket.

### ETASJE 2 > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme.

Fall til sluk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er avdekket hulrom/bom på overflatene.

TG2:

Risiko: Gulv synes å oppfylle tiltenkt funksjon da badet ble bygget, men TG er gitt utifra alder, tilstand, gjenværende brukstid, ukjent underlag/oppbygging og manglende garantier. Fall er vurdert som ikke tilfredsstillende grunnet noe motfall målt ved dør. Hulrom registrert ved noen gulvflis. Terskel til dør er tett, ingen tilluft til rommet.

Konsekvens: Våtrommet fungerer etter dagens bruk med dusjkabinett. Overvåk tilstanden grunnet alder. Tilluft ved dørterskel bør etableres.

#### Vurdering av avvik:

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

Det registreres stedvis tegn til hulrom i gulvoverflatene.

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.

### ETASJE 2 > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med synlig mansjett i klemring.

Membran fra byggår med ukjent utførelse, ingen dokumentasjon.

Membranen har passert sin forventede levetid.

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

Forventet levetid for membran er 20 år.

#### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad vurderes da membranen har passert sin forventede levetid.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Det må påregnes å totalrenovere badet for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Da membranen har en forventet levetid kan det oppstå uforventet skade på et våtrom med en alder som dette. Våtrommet fungerer som normalt i følge eier, men det kan allikevel oppstå uforventet problemer med lekkasjer eller skader uten forvarsel grunnet alder.



## ETASJE 2 > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjvegg av glass, opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett og skuffeinneordning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Toalett fra byggeår. Ny dusjvegg, dusjsett, servant, speil og skap i 2025 i følge eier.



## ETASJE 2 > BAD

### TO 1 Ventilasjon

Avtrekk i himling som fungerer etter hensikten. Tilluft til våtrommet er etablert ved dørterskel.

## ETASJE 2 > BAD

### TO IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsone treffer mot kjøkken og nabovegg. Det ble utført fuktsøk på overflater og gjort fuktsøk uten unormale verdier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er ingen mulighet til å foreta hulltaking mot våtsone da denne treffer mot kjøkken og nabokonstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i vegg ikke avdekkes.

Ingen mulighet for hulltaking. Ved overflatesøk på badene registreres det ingen unormale verdier.



## KJØKKEN

## ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2025 i følge eier.

Slette hvite fronter. Benkeplate i laminert spon. Oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Nedfelt kokeplate i kjøkkenbenk. Ventilator med avtrekk fra byggeår. Integrert kjøll / frys, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

På generelt grunnlag anbefales å montere elektronisk waterstopp funksjon under benk og komfyrvakt over kokeplate.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



## ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

Ventilator fra byggeår.

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### ETASJE 2 > TOALETROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra byggeår med nye overflater i 2025. Toalettskål fra byggeår.  
I følge eier er det lagt flis på flis, nytt servant og speil på gjestetoalett i 2025.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vanntilførselen i boligen består hovedsakelig av rør-i-rør fra byggeår. Rør-i-rør system er plassert i fordelerskap med sprutdeksler under oppvaskkum på kjøkken.

Stengeventiler plassert i fordelerskap.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør til rør-i-rør-system under oppvaskkum til kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov. Ved lekkasjer fra anlegget kan andre bygningsdeler bli skadet.



#### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

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

#### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med aggregat plassert i innvendig bod fra byggeår. Avtrekk fra kjøkken, bad, toalett og oppholdsrom.

Det anbefales å bytte filter til ventilasjonsanlegg 1-2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsendning av filter.

Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales renset minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre inn klima, energibesparelse, mindre fare for brann, og ikke minst høyere ytelse på ditt ventilasjonsanlegg.

#### TG 2 Andre installasjoner

Gasspeis i stuen fra byggeår.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

Hjemmelshaver opplyser om:

“- Alfa Oliis Gass & VVS AS har hatt service av gassanlegget i 2025. Ingen avvik registrert.”

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gasspeis i stuen fra byggeår. Manglende dokumentasjon på fagmessig utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er satt iht. NS3600 sine beskrivelser.

Manglende dokumentasjon kan føre til ukjente feil eller mangler som ikke blir oppdaget på en befaring.

#### TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra byggeår i alle gulv utenom toalettrom i følge eier. Fordelerskap for vannbåren varme er plassert i bod.

Tilstandsgrad er vurdert iht. alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

# Tilstandsrapport

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Sikringsskap plassert i innvendig bod med automatssikringer og tilhørende kursfortegnelse.  
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Merk:

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra byggeår.
- Det forligger ingen dokumentasjon på kontroll fra det lokale eltilsynet.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2022 Anlegget er fra byggeår. Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2025 med beskrivelse: "Kjørbokollen 41, 1337 Sandvika \*Servicearbeid i forbindelse med oppussing**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for alt av arbeid siden byggeår.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**  
**Ukjent.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Det forligger ingen dokumentasjon på kontroll fra det lokale eltilsynet.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. 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**

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført i 2025, men ingen samsvarserklæring fra byggeår eller senere.



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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsdagens tilstand.*



### Helse, miljø og sikkerhet

Det er på befaringsdagen ikke avdekket noen forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

# 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

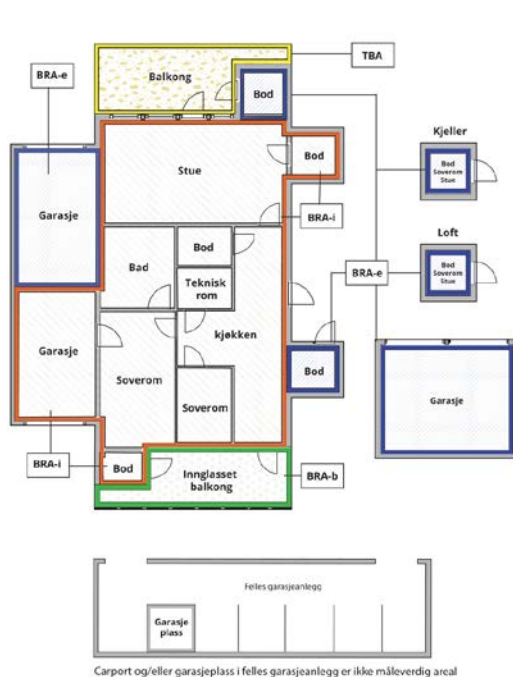
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2	90			90	15
Kjeller (bod)		5		5	
<b>SUM</b>	<b>90</b>	<b>5</b>			<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>95</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Entré, bod, soverom, soverom 2, toalettrom, bad, stue/kjøkken		
Kjeller (bod)		Bod	

### Kommentar

I følge selger følger det en gitterbod i fellesarealet i u.etg. på ca. 5 m<sup>2</sup>. Bodene er tatt med i beregningen som BRA-e. Bodene fremvist av eier og er merket med nr 187. Leil 76.

I følge selger følger det en biloppstillingsplass i felles lukket garasjekjeller, plass merket med nr. 55.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er utført arbeider på det elektriske anlegget i 2025. Se beskrivelse under "Elektrisk anlegg".

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Elias Najafi	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	52	144		76	9733 m <sup>2</sup>	Ambita	Eiet
<b>Adresse</b> Kjørbokollen 41							
<b>Hjemmelshaver</b> Najafi Elias							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen har en meget attraktiv og sentral beliggenhet i Sandvika i Bærum kommune. Fra boligen er det kort vei til et rikelig servicetilbud, kulturtilbud, offentlig kommunikasjon og flotte rekreasjonsområder.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke fremlagt.

### Om tomten

Felles eiet tomt i sameiet. Tomten er hensiktsmessig opparbeidet og beplantet med plener, prydbusker, trær og annen beplantning. Adkomsten er asfaltert og dels hellelagt. Indre veier og utvendig adkomst til Sandvika er oppvarmet med snø- og is-smelteanlegg. Gode adkomstforhold. Det tillegges at det for beboerne på Kjørbokollen er direkte adkomst til Sandvika Storsenter via heis i garasjeanlegget.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	19.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.02.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	
2	20.02.2026	
3	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Elias Najafi

---

## Boligen

Kjørbokollen 41

1337 Sandvika

3201-52/144/0/76

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Installatøren

**Beskrivelse av arbeidet:** Monterte ny taklampe og led lamper

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt flis på flis på toalett Nye baderomsmøbler på bad og toalett Nytt dusjglass, dusjsett, servantbatteri

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Alfa Olis Service

**Beskrivelse av arbeidet:** Service av gassanlegg, 15.10.25 | Rapporten står det ingen avvik, eller alle avvik er nå utbedret.

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Installatøren

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt elektrisk arbeid knyttet til oppussing av leiligheten ble utført av elektriker . Elektrisk arbeid i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet . Alle spottene i himling . Nye taklamper på alle rom . Dimmere på stue, soverom 1 og 2, bad og gang . Alle fastmonterte lys i leiligheten ble koblet til Plejd- appen for smart styring

---



## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Romfølger på lille soverom er delvis defekt.

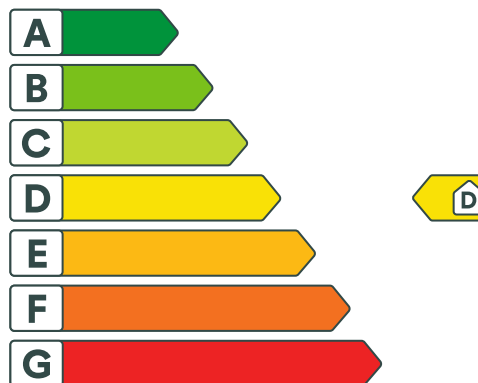
Oppgraderinger:

Fjernet en lettvegg mellom stue og kjøkken, Malte opp hele leiligheten, Elektriske oppgraderinger (utført av elektriker), Nytt kjøkken 2025, Overflate oppusset toalett, Nye baderommøbler på badet, Slipt gulv, Fikset noen løse fliser på balkong, Nye lister.

---



Adresse <b>Kjørbokollen 41, 1337 SANDVIKA</b>	
Dato for energimerking <b>20.02.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-261981</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningnummer <b>18606852</b>
Gårdsnummer <b>52</b>	Bruksnummer <b>144</b>
Seksjonsnummer <b>74</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0201</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2002</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>95,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>90,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>8</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Gass, Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**150,97 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**150,14 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**13 512 kWh**



## Kjørbokollen 41, 1337 SANDVIKA



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Kjørbokollen 41, 1337 SANDVIKA



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak 8: Redusér innetemperatur

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

## Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

### Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### Tiltak 18: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### Tiltak 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Kjørbokollen 41 - Nabolaget Sandvika - vurdert av 79 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Sandvika storsenter i Johan Grauers ... Linje 250N, 270	5 min	0.3 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min	0.7 km
Hauger Linje 3	7 min	4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min	15.9 km
Oslo Gardermoen	49 min	

## Skoler

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 19 klasser	11 min	0.7 km
Evje skole (1-7 kl.) 280 elever, 23 klasser	22 min	1.6 km
Blommenholm skole (1-7 kl.) 319 elever, 14 klasser	6 min	3 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvika... 192 elever, 14 klasser	16 min	1.2 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 301 elever, 17 klasser	20 min	1.5 km
Sandvika videregående skole 460 elever	9 min	0.6 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	22 min	1.7 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100



## Opplevd trygghet

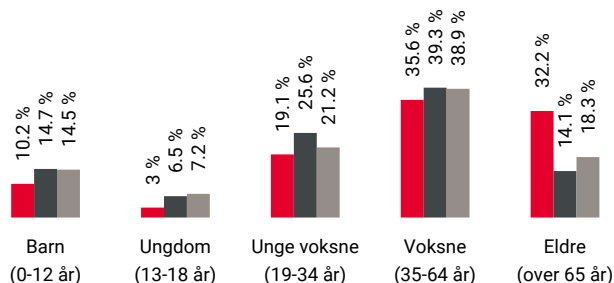
Veldig trygt 86/100



## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandvika	2 734	1 703
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

International Montessori barnehage (2-5 ... 24 barn	4 min	0.3 km
Jongskollen barnehage (1-5 år) 106 barn	13 min	0.8 km
Bjørnegårdssvingen barnehage (1-5 år) 95 barn	14 min	1 km




## Dagligvare


Meny Sandvika Storsenter	4 min
Rema 1000 Sandvika	6 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 92/100

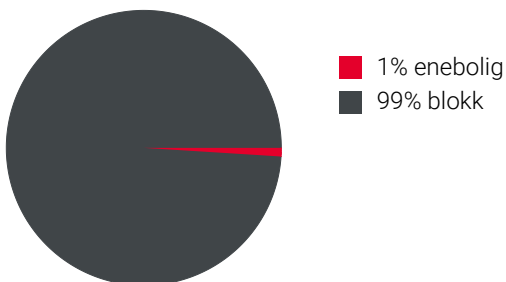
 **Matvareutvalg**  
Stort mangfold 87/100

 **Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 84/100

## Sport

-  Jong skole 10 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km
-  Sandvika stadion 12 min   
Fotball, sandvolleyball 0.8 km
-  SATS Sandvika 6 min 
-  FitnessRoom Sandvika 8 min 

## Boligmasse






«Meget sentralt, samtidig landlig.  
Kollektivtransport knutepunkt.»

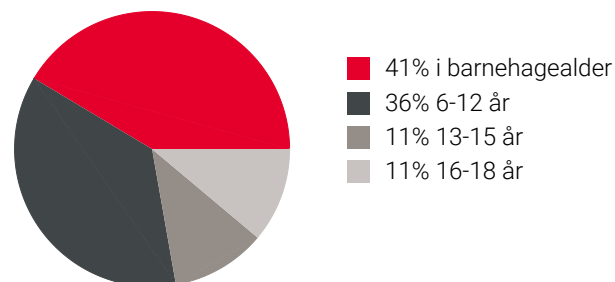
Sitat fra en lokalkjent



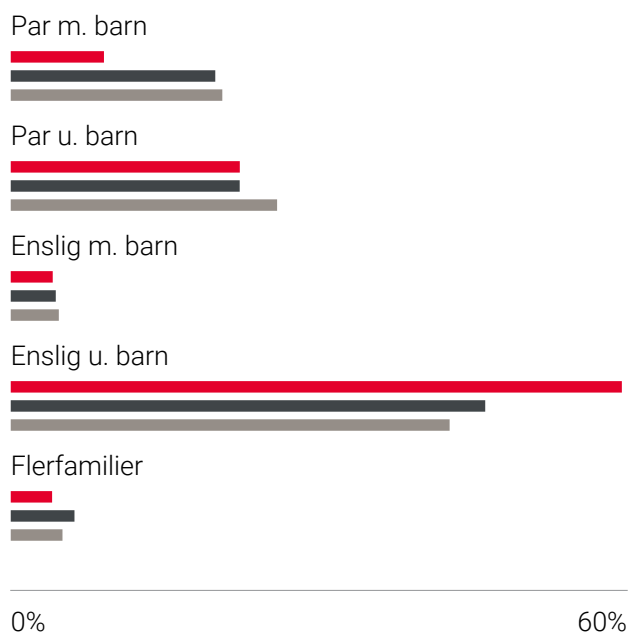
## Varer/Tjenester

-  Sandvika Storsenter 4 min 
-  Apotek 1 Sandvika Storsenter 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

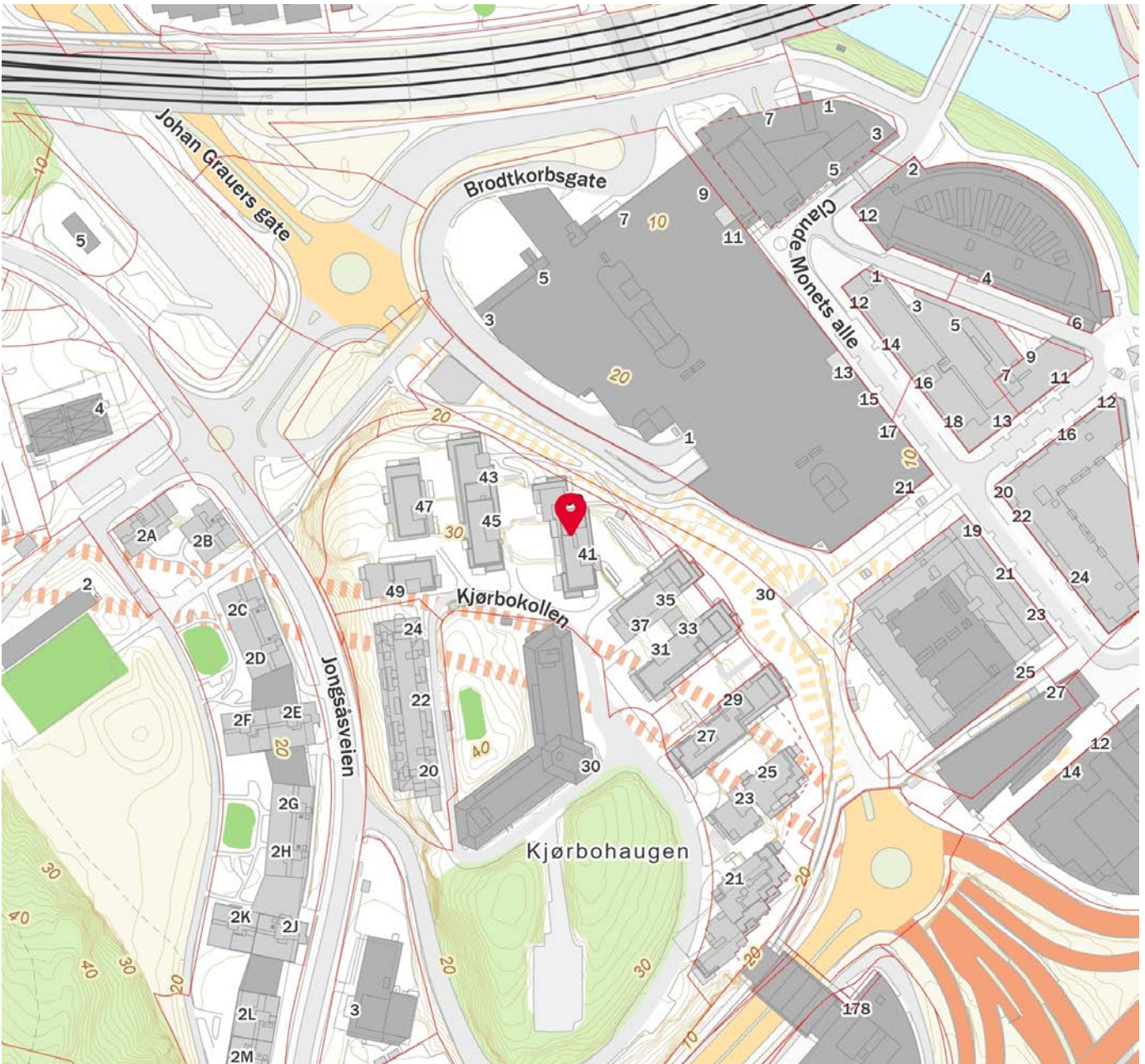


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Kjørbokollen 41  
1337 SANDVIKA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Stormfelt**Telefon:** 917 14 855  
**E-post:** marius.stormfelt@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre