



aktiv.

Kinoveien 9C, 1337 SANDVIKA

**Stor, lys og moderne 2-R fra 2008
med stor, solrik balkong på 11m².**



Partner/Eiendomsmegler

Nina Friis Stensland

Mobil 980 84 142
E-post nina.friis.stensland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 131 390,-
Total ink omk.: Kr 5 121 390,-
Felleskostn.: Kr 3 421,-
Selger: Elin Eie Fossum

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 49/54 kvm
Tomtstr.: 4905.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 7, bnr. 39
Snr. 41
Oppdragsnr.: 1008250354

Deres neste
drømmehjem?

Velkommen til denne flotte leiligheten i Kinoveien 9C, beliggende sentralt og attraktive i Sandvika.
Her får dere et moderne hjem med gjennomtenkte løsninger og god standard. Varme dager kan tilbringes på den herlige balkongen. Bilen kan enkelt parkeres i garasjen. Med kort avstand til offentlig transport og et bredt utvalg av dagligvarebutikker, er dette et ideelt sted for deg som ønsker en praktisk og behagelig.

- Lys og gjennomført 2-roms fra 2008 beliggende i 2. etasje:
- Gjennomtenkt og godt utnyttet planløsning
 - Utgang fra stue til stor, solrik balkong mot bakgård
 - Garasjeplass i lukket garasjeanlegg
 - Store vinduer sikrer godt med naturlig lys
 - Ny parkett i stue/kjøkken og entré i 2025
 - Lekkert, flislagt bad med vaskemaskin
 - Svært sentral beliggenhet



Innhold

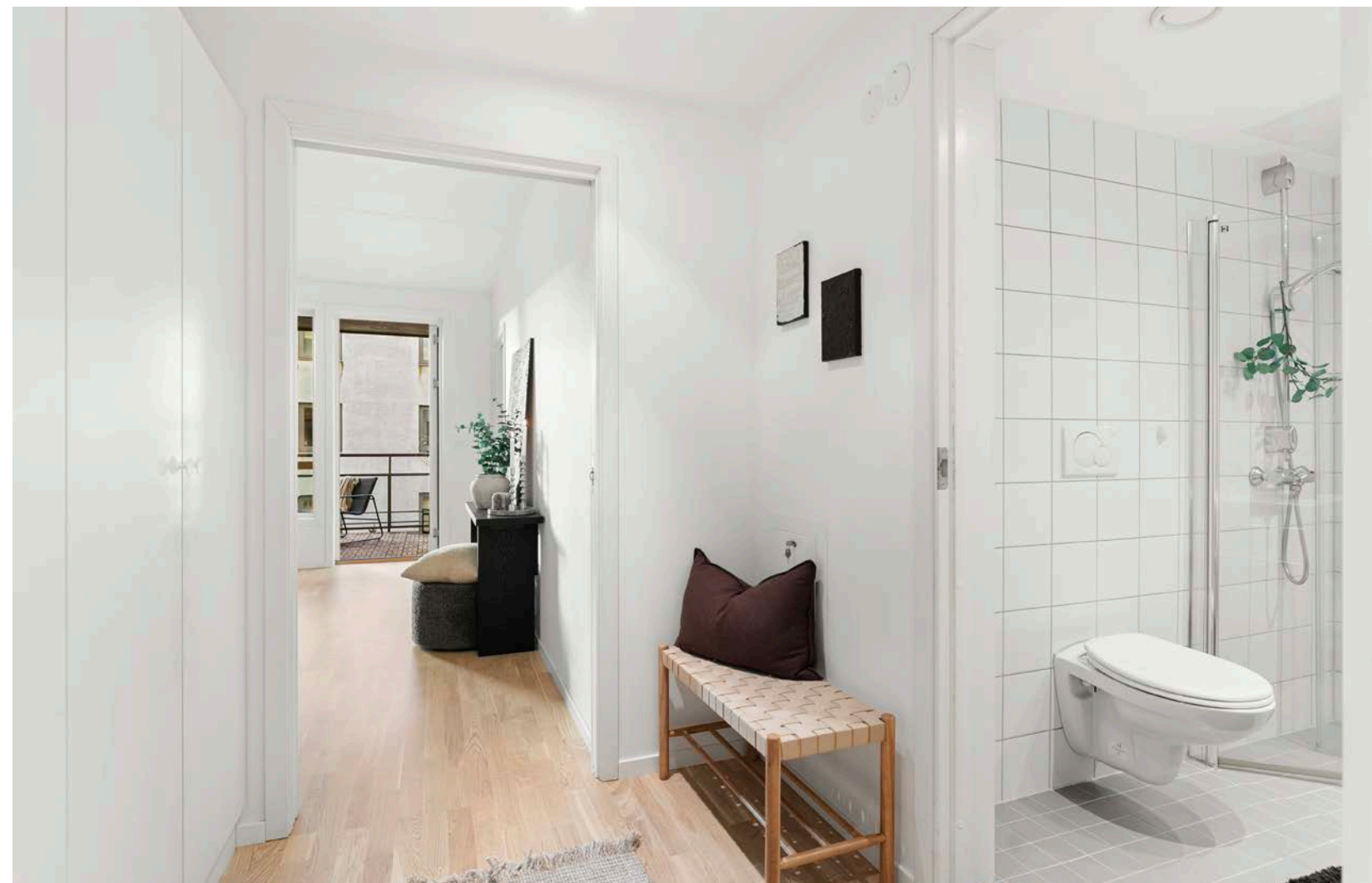
Velkommen2
Om eiendommen28
Egenerklæring65
Nabolagsprofil.....79
Forbrukerinformasjon85
Budskjema87



Velkommen til Victoriagården!
Her bor dere i et moderne og
gjennomtenkt boligprosjekt med

Velkommen inn!

Fra bakkeplan er det enkelt adkomst til leiligheten som ligger i 2. etasje. Inngangspartiet er lyst og hyggelig med god plass til alt av klær og sko. Lysmalte vegger og lunt gulv gir en hyggelig velkomst. Stort garderobeskap gir rikelig med oppbevaringsplass. Her er det hyggelig å komme hjem!

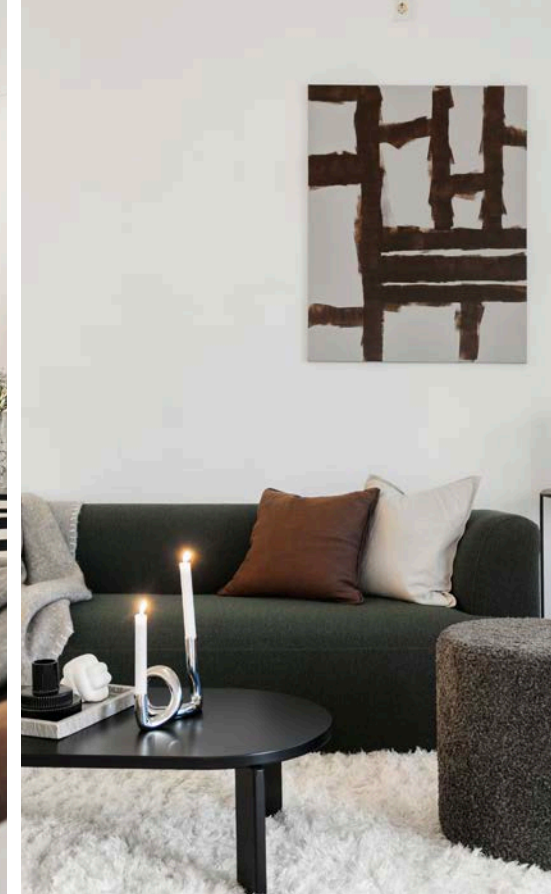




Her får dere et lyst og moderne hjem
dere kan flytte rett inn i.

Stor og lys stue

Stor, lys stue med god plass til sofagruppe, bord, TV-benk og oppbevaringsløsninger. Slettmalte vegger og parkettgulv fra 2025 gir et nøytralt utgangspunkt for innredning. Store vinduer gir godt med naturlig lysinnslipp i boligen. Her kan dere møblere etter egne ønsker og behov. Her ligger alt til rette for rolige kvelder med film, eller større, sosiale sammenkomster.

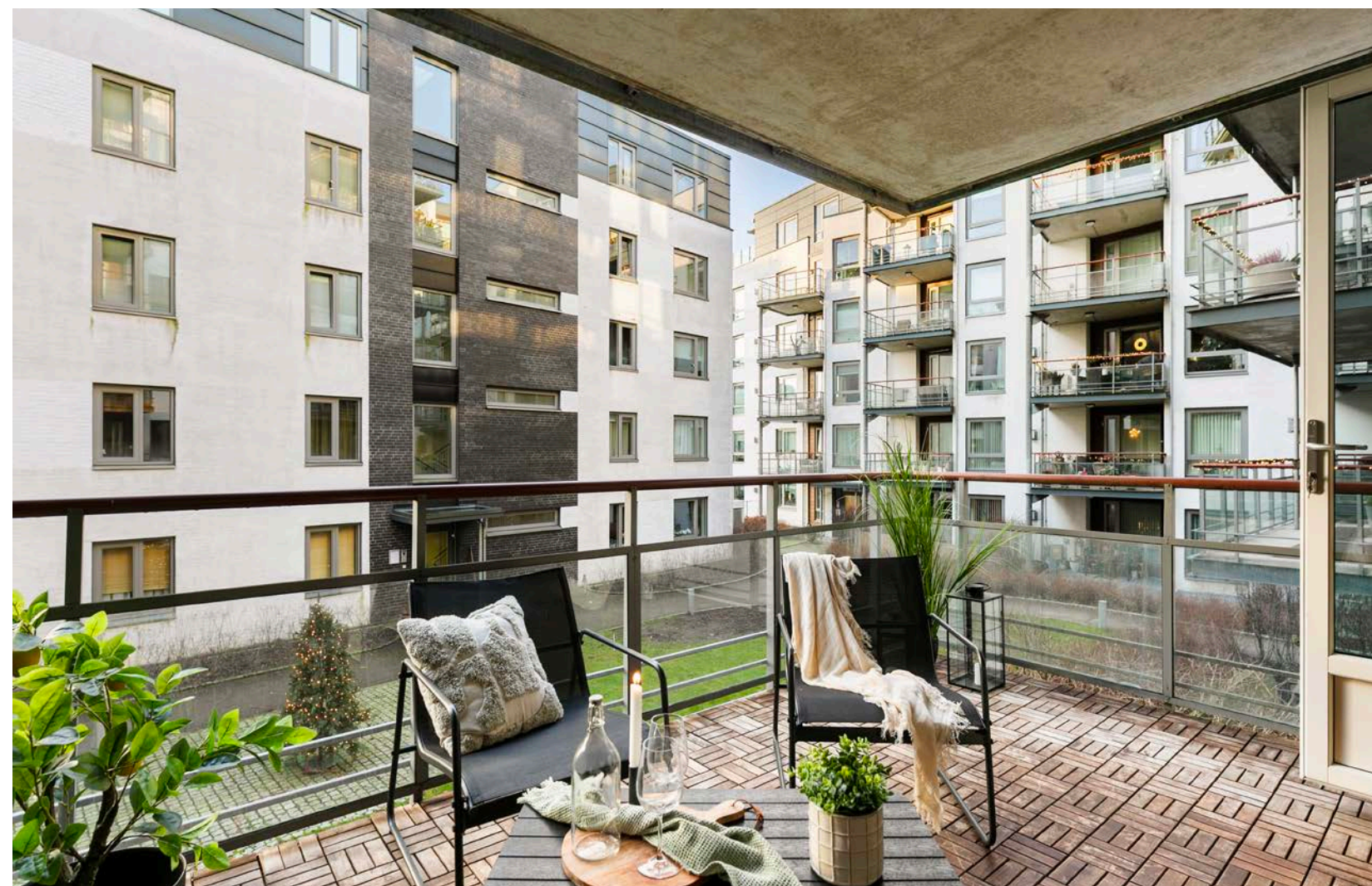




På de varme dagene er det deilig å kunne sette opp balkongdøren og binde sammen inne- og uterom.

Herlig balkong

Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på 11m².
Her er det plass til sittegruppe, grill og blomsterkasser.
Terrassen har utsikt mot et grønt område og gir gode muligheter for avslapning.
Tregulv og trepaneler gir en varm atmosfære på terrassen.
Utsyn mot et rolig gårdsrom med brosteinsbelagt gangvei og grøntarealer.





Her ligger alt til rette for rolige kvelder med film, eller større, sosiale sammenkomster.

Stilrent kjøkken

Kjøkkenet fra Sigdal har hvite fronter og benkeplate i tre, som gir et tidløst uttrykk. Godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap gjør det enkelt å holde orden. Liten spiseplass i tilknytning til kjøkkenet gir en hyggelig sone for måltider. Av hvitevarer følger kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin.



Innbydende soverom

Lyst og innbydende soverom med plass til stor dobbeltseng, nattbord og oppbevaring. Store vinduer gir naturlig lysinnslipp i soverommet, som har parkettgulv for en varm atmosfære. Garderobeskap med hvite fronter gir rikelig med oppbevaringsplass i soverommet.



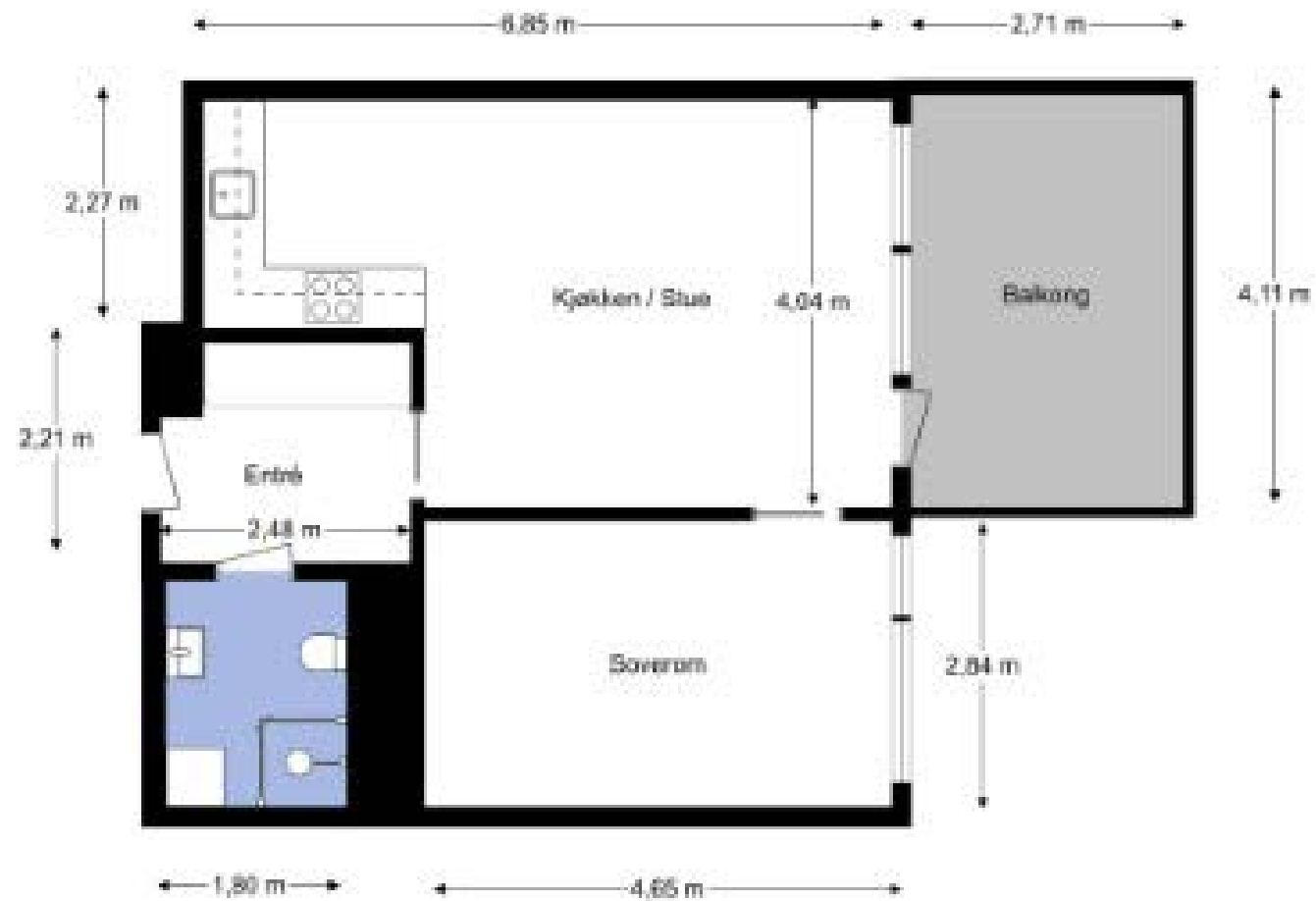
Lekkert baderom

Badet er fra 2008 og framstår velholdt og moderne. Plass til vaskemaskin ved siden av servant gir praktisk vaskeromsløsning. Innredning veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.



Plantegning

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 54 m²
TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje_br_

Kjeller
BRA-e: 5 m² Kjellerbod
2. etasje
BRA-i: 49 m² Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje
11 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 5,2m².
Bod er merket med nr.41.
Bod arealer utgjør til sammen 5 m² BRA-E.
Balkongen er målt til 11m² og er avrundet til 11m² i TBA.
Med leiligheten følger det også garasje plass merket med nr.58.
Garasjeplassen er unik, uten biloppstilling ved siden av seg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4905.6 m²

Tomtebeskrivelse

Sameiet har felles tomteareal med atrium opparbeidet med blandt annet betongsteinlagte

internveier, sittebenker, plenareal og diverse beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen har en svært sentral beliggenhet i Sandvika, samtidig som bomiljøet gir enkel tilgang til sentrumsgatene. I nærområdet finner man et bredt utvalg av fasiliteter, som bakeri, apotek, vinmonopol og diverse butikker og spesialforretninger som preger gatene rundt Helgerudgården. Langs elvepromenaden ved Sandvikselva finner man flere restauranter og koselige uteserveringer, og området har fått en flott oppgradering med gjestebrygger og en pen nedtrapping mot vannet. Sandvika sentrum gir tilgang til både Sandvika Storsenter og hyggelige handlegater på begge sider av elven. For de som liker turer i naturen, er det mange muligheter i nabolaget, blant annet langs Engerelva ved Engervannet, som strekker seg helt opp i marka. Kyststien fra Høvikodden byr også på flotte turmuligheter. Sandvika har også umiddelbar nærhet til båthavner i Oslofjorden, og Kadettangen, som nylig har fått et nytt anlegg med badestrand, stupetårn, volleyballbaner og aktivitetsområder.

I tillegg er det vakre badeviker og turområder på Kalvøya. Fra kaianlegget ved elveutløpet går båtene MS Rigmor og MS Rigfar til øyene i Vestfjorden, og det er et aktivt båtmiljø ved Lakseberget Lystbåthavn. Vestmarka, som ligger over Tanum, gir tilgang til markavann, hytter og et omfattende nettverk av turstier samt preparerte ski- og lysløyper. For de som ønsker tradisjonell trening, er det kun få minutters gange til Actic og Fitness Room ved elvebredden, samt SATS i Sandvika Storsenter.

Bærum Sportsklubb holder til i Bærumshallen og har fotballbaner på Kadettangen, og det finnes også svømmehall på Nadderud. Sandvika stasjon ligger svært nær boligen, med hyppige togavganger til både Oslo og Drammen. Togreisen til Oslo S tar omtrent 15 minutter, og det går også avganger til flytoget til Gardermoen. Rett utenfor stasjonen finner man Sandvika bussterminal, som har avganger til alle deler av Bærum og nærliggende tettsteder. Det finnes flere ladestasjoner for elbil i nærheten, og med kun få meter til påkjørselen til E18 tar det cirka 15 minutter med bil til Oslo. Oslo Lufthavn (OSL) kan nås på under en time med bil.

Adkomst

For å komme til eiendommen i Kinoveien 9C, kan man benytte seg av offentlig transport. Bærum rådhus ved Rådhus torget ligger kun 0.2 km unna, og herfra går det flere busslinjer, inkludert linje 201, 202, 203, 204, 205, og 213. Sandvika stasjon, som er et kollektivtransport knutepunkt med totalt 9 ulike linjer, ligger 0.3 km fra eiendommen.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager
International Montessori barnehage - 9 min gange
Epleskogen barnehage - 12 min gange
Blommenholm barnehage - 13 min gange

Skoler

Jong skole (1-7 kl.) - 14 min gange
Evje skole (1-7 kl.) - 19 min gange
Blommenholm skole (1-7 kl.) - 21 min gange
Bjørnegård skole (8-10 kl.) - 23 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning generelt
Blokken fremstår med yttervegger i trevirke/ betong konstruksjon.
Leilighetens etasjeskillere i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Balkongdør

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Dører

Entredør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.
Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.11m².
Gulvet er belagt med trebrikker på støpt

betongdekke,
rekkverk fremstår med glass, samt håndløper i stål.
Høyde på rekkverk er målt til 1,02m.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskille i betong.

For ytterligere informasjon om byggemåte, se
vedlagt tilstandsrapport bak i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2008.

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?
Ja
Firmanavn: Finstad og Jørgensen, Protector forsikring. Arbeidet ble fullført i 2025.
Beskrivelse: En mindre fuktinntrenging over vindu på soverom. Lekkasje i radiatorrør i leiligheten over, som medførte vannskade i yttervegg mot balkong og noe i parkett under balkongvindu.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja
Beskrivelse: Se tidligere opplysninger vedr fukt- og vannskade

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja
Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja
Beskrivelse: Oppvaskmaskin lite brukt. Iflg siste leietaker tar den nå ikke inn vann for å starte.

Standard
Tilbygg / modernisering
2025: Overflater - Legging av parkett i entre, stue/ kjøkken, fornyelse av vegg mot balkong.
Arbeidet er utført av Protector forsikring. Utskiftning av gulv, skyldes vannlekkasje fra leilighet over.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra Sigdal fremstår med glatte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.
Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Bad:
Badet er bygget i 2008, oppført i regi av utbygger.
Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Balkong:
Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.11m².
Gulvet er belagt med trebrikker på støpt betongdekke,
rekkverk fremstår med glass, samt håndløper i stål.

Overflater:
Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:

Parkett.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,61m.

Annet:
Vannledninger
Røropplegg i boligen fremstår med:
vanntilkobling med Pex-rør,
samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad.
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Ventilasjon
Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad.
Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblander for sirkulasjon.

Avløpsrør
Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
LEILIGHET > BAD
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.
Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.
Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Overflater Gulv
Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt 25 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

LEILIGHET > BAD
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.
Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.
Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Sluk, membran og tettesjikt
Badet er av type badekabin,

med eget membran system
utarbeidet av produsent.
Sluket er av plast med klemring for membran.
Badet er merket med godkjent
sertifisering i samleskap.
Godkjent sertifisering legges til
grunn for oppbygging av tettesjikt.
LEILIGHET > BAD
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er
passert på membranløsningen.
TG settes ut i fra alder på veggmembran,
da mer enn halvparten av konstruksjonens
levetid er oppbrukt. Forventet levetid på
smøremembran, er ca.15 år.
Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en
membran varierer basert på kvalitet, installasjon og
bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp,
noe
som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger
og gulv og fuktskader.
Sluk med membran fremstår
med normal funksjonalitet.
Det anbefales bruk av dusjkabinett,
for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.
Vanninntregning i konstruksjoner
vil kunne påføre større skader.

Forhold som har fått TG3:
Ingen forhold har fått TG3.

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.

- Frisstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin
kan medfølge etter avtale.

Moderniseringer og påkostninger
Arbeid utført i regi av Sameie:
2024:
• Det er nå byttet lysarmaturer i garasjen.
• Det var en el-kontroll siste kvartal 2023 og mottok
avviksrapport 2024. Samtlige avvik er nå rettet.
• Holderne til lysstoffrørene i heisen ble byttet 1.
kvartal 2024

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering
Med leiligheten følger det garasje plass merket med
nr.58. Det kan etableres el-lader på plassen om
ønskelig.

Forsikringsselskap
Protector Forsikring Asa

Polisenummer
1500927

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
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel
flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for
eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i
leiligheten.
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.

Info energiklasse
Alle som skal selgsom hovedregel energimerke
boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak
gjelder blant annet for frittstående bygninger med
bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som
plikter å fremlegge energiattest og eier er selv
ansvarlig for at opplysningene er riktige. For
ytterligere informasjon se www.energimerking.no.
Dersom eier har energimerket boligen vil komplett
energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 990 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

Formuesverdi primær
Kr 1 158 655

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 4 634 619

Formuesverdi sekundær år
2024

Info formuesverdi
Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en
kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk
sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi
uttrykk for en estimert markedsverdi pr.
kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger
om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk
beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter
Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse
satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene
for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr.
1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre
boliger).

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet

«Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud 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

51/12200

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 3 421,- pr. mnd.

- Herav:
- A konto energi: 964,-
 - Særkost bolig: 890,-
 - Bredbånd: 117,-
 - Felleskostnader: 1 450,-

I felleskostnadene inngår kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt

for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3421

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert.

Andel fellesformue

Kr 12 297

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Victoriagården

Organisasjonsnummer

993034126

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Victoriagården, med organisasjonsnummer 993034126, ligger i Bærum kommune og består av 104 seksjoner. Sameiet har næringsseksjoner i form av forretninger og kontorer. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Selskapet har en hjemmeside på <https://vibbo.no/2915>.

Vedtatte saker:

- Styret pålegges å innhente tilbud på generell oppussing av malte flater på innvendige fellesområder og presentere disse kostnadene på årsmøtet i 2026, og eventuelt legge det i budsjettet for 2027.
- På ekstraordinært årsmøte 2025 ble Eli Aadde Marthinsen valgt som styreleder og Roger Wilhelm Weidal som styremedlem.

Pågående saker:

- Styret har nedsatt en komité som har jobbet med fordelingen av fellesutgifter mellom bolig og næring. Komiteen har avdekket forhold i fordelingen som avviker fra tidligere praksis, og dette vil medføre visse endringer som vil bli fulgt opp.
- Det er byttet lysarmaturer i garasjen.
- Avvik fra el-kontroll utført i siste kvartal 2023 er rettet.
- Sameiet følger med på nabovarsler fra Bjerkåsgården angående planer om et nytt ventilasjonsanlegg og påbygging av tre etasjer. Utfallet av saken er uklart.
- Styret følger med på utbyggingen i Sandvika øst og har hatt flere møter med kommunen og Andenæs for å sikre at beboere får utfyllende og god informasjon.
- Styret har sett nærmere på de driftsavtaler som sameiet har og det vil bli endringer i noen av avtalene med betydelig reduksjon av kostnad.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (65 000,-)

Årsresultat for 2024: -489 590,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Økning i felleskostnader fra 01.01.26: Kategori særkostnad bolig justeres opp med +248,95%.

Økning i felleskostnader fra 01.01.26: Kategori Bredbånd økes fra kr. 107 til kr. 117 pr. mnd.

Det blir en liten økning/endring av priser på OBOS' tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Generell oppussing av innvendig fellesområder:

Styret pålegges å innhente tilbud på generell oppussing av malte flater på innvendige fellesområder og presentere disse kostnadene på årsmøtet i 2026, og eventuelt legge det i budsjettet for 2027.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre

økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt, men eierne må ha kontroll over dyret, og fjerne alle ekskrementer i fellesanlegg. Dyrene må ikke være til sjenanse for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

4.1 Vedlikehold

- Hver seksjonseier er forpliktet til å bekoste alt innvendig vedlikehold i sin seksjon med tilleggsareal.
- Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt opp.
- Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter

- vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet.
- Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.
- Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.
- Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert sluk/avløp.
- Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
- Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.
- Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.
- Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevd av grunner som vedrører felles interesser, eller som direkte berører en annen seksjonseier.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 39, seksjonsnummer 41 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/7/39/41:
03.06.1898 - Dokumentnr: 900100 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1898 - Dokumentnr: 900101 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0219 Gnr:7 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1930 - Dokumentnr: 900241 - Erklæring/avtale Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1930 - Dokumentnr: 900242 - Erklæring/avtale Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0219 Gnr:7 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1938 - Dokumentnr: 2090 - Bestemmelse om veg

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1960 - Dokumentnr: 300067 - Erklæring/avtale Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1960 - Dokumentnr: 300067 - Erklæring/avtale I ANL RETT FOR BÆRUM E-VERK TIL ANLEGG AV TELEFONKIOSK PÅ D.E.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1969 - Dokumentnr: 300168 - Erklæring/avtale BESTEMMELSE OM KLOAKKRENSEANLEGG
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.2006 - Dokumentnr: 191437 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:51
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2007 - Dokumentnr: 394638 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg, 1. etg.

Overført fra: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2008 - Dokumentnr: 553893 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.2008 - Dokumentnr: 580990 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:17
Bruksrett til rampe for biler til sitt garasjeanlegg.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2008 - Dokumentnr: 553422 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 41
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 51/12200

05.11.2008 - Dokumentnr: 898293 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 104
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 25/12225
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 41
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 51/12225

01.01.2020 - Dokumentnr: 1121388 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:7 Bnr:39 Snr:41

01.01.2024 - Dokumentnr: 17778 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:7 Bnr:39 Snr:41

14.07.2008 - Dokumentnr: 580990 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:17
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:310
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:311
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:312
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere
Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 08.05.2009 som omhandler blokk.
Det foreligger ferdigattest datert 11.03.2015 som omhandler delvis innglassing av balkonger.

Vei, vann og avløp
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Offentlig vann: Ja
Tilknytning avløp: Offentlig avløp: Ja

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Bolig/Forretning

Eiendommen følger områderegulering Sandvika sentrum øst (plan-ID 2011005), som regulerer deler av eiendommen til sentrumsformål og gatetun.
Eiendommen berøres også av eldre reguleringsplan Kinoveien 1 m.fl., Sandvika (plan-ID 2000032), som regulerer eiendommen til bolig/forretning, kjørevei og gatetun.. Områderegulering Sandvika sentrum øst har ikrafttredelsesdato 31.05.2017, og eldre reguleringsplan Kinoveien 1 m.fl., Sandvika har ikrafttredelsesdato 26.10.2005.

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2022-2042, med ikraftttredelse 21.06.2023. I henhold til planen er 4311 kvm av eiendommen avsatt til Sentrumsformål, Nåværende, og 595 kvm er avsatt til Park, Nåværende. I tillegg er 1129 kvm underlagt hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø.

Eiendommen er berørt av hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø, som spesifisert i både kommuneplanens arealdel og områdereguleringen for Sandvika sentrum øst.

Berørte datasett:
Kulturminner - SEFRAK, Kulturminner - lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Adgang til utleie
Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant
De andre sameierne har panterett 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.

De andre sameierne har panterett 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.

Kommentar bo- og driveplikt
Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon
Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett
Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
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. 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. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 990 000 (Prisantydning)
Omkostninger
124 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
126 140 (Omkostninger totalt)
138 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet)
140 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 116 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 128 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 130 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 131 390

Betalingsbetingelser
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 dekningssalg for kjøpers regning.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fastpris på kr. 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilrettelegging: kr. 19.900,-
Visninger: kr. 2.490,-
Oppgjørshonorar: kr. 7.990,-
Markedsføringspakke: kr. 19.990,-
Eierskiftegebyr til forretningsfører: kr. 6.750,-
Utlegg opplysninger fra forretningsfører: kr. 5.000,-
Søk i eiendomsregister og elektronisk tinglysning: kr. 2.490,-
Kommunale opplysninger: kr. 2.490-
Garantipremie/inneståelse: kr. 3.000,-
Tinglysningsgebyr: kr. 545,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3.490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34.900,-.

Ansvarlig megler

Nina Friis Stensland
Partner/Eiendomsmegler

nina.friis.stensland@aktiv.no
Tlf: 980 84 142

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS,
organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

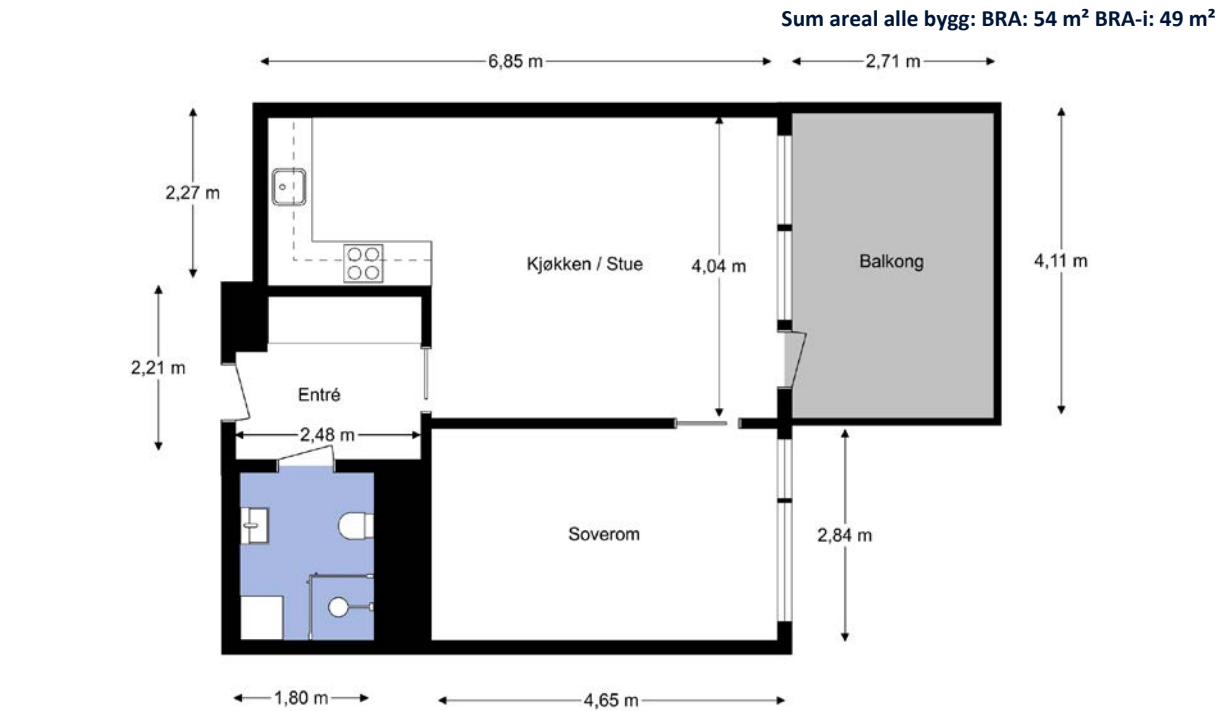
02.01.2026

Tilstandsrapport

Kinoveien 9 C, 1337 SANDVIKA

BÆRUM kommune

gnr. 7, bnr. 39, snr. 41



Befaringsdato: 15.12.2025 Rapportdato: 05.01.2026 Oppdragsnr.: 11838-25356 Referansenummer: VT8952

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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.

Rapportansvarlig



Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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 straktiltak 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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

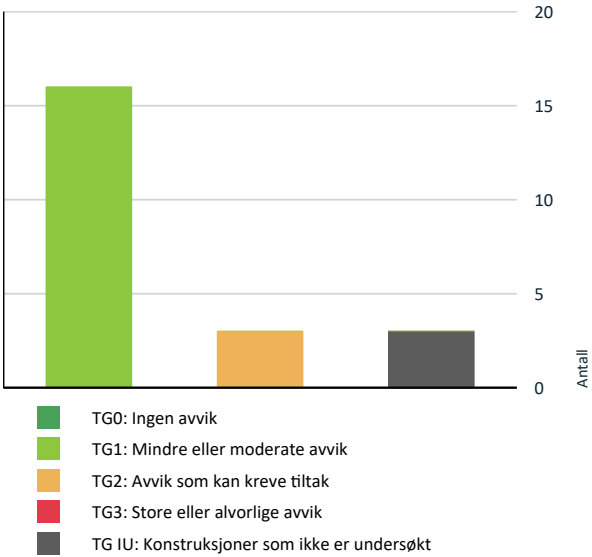
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger fra plan og bygg er innhentet av megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Kinoveien 9 C . Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eiers mann og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER		
Byggeår 2008		
Tilbygg / modernisering		
2025	Overflater	Legging av parkett i entre, stue/ kjøkken, fornyelse av vegg mot balkong. Arbeidet er utført av Protector forsikring. Utskiftning av gulv, skyldes vannlekasje fra leilighet over.
UTVENDIG		
TG IU Bygning generelt		
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft		
Blokken fremstår med yttervegger i trevirke/ betong konstruksjon. Leilighetens etasjeskillere i betong. Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.		
Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.		
Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)		
TG 1 Vinduer		
Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.		
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.		
TG 1 Balkongdør		
Balkongdør i treramme med 2-lags glass.		
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.		
TG 1 Dører		
Entredør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering. Entredør fremstår med normal funksjonalitet.		

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.11m².
Gulvet er belagt med trebrikker på støpt betongdekke,
rekkverk fremstår med glass, samt håndløper i stål.
Høyde på rekkverk er målt til 1,02m.

Høyde på rekkverk ved balkonger,
skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer
enn 10,0 m over terreng,
skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref. Veiledning om tekniske
krav til byggverk § 12-17.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,61m.

Det er observert normal bruksslitasje på overflater.
Det er ett større hakk i parkett på soverom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser,
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 8mm høydeforskjell,
på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært
vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
Profilerte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmer,
fremstår med normal funksjonalitet.

Det er observert noe avskalling/ svelling i dørblad mot bad.

TG 1 Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter

Tilstandsrapport

i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget i 2008, oppført i regi av utbygger.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.
Ferdigattest er datert 15.09.2009.
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn,
for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Badet er av type badekabin,
og fremstår med fliser på vegg og gulv.
Hele badet er ett eget produsert rom fra eksternt leverandør.
Rommet er ferdig bygget med tettesjikt, fliser
og klargjort røropplegg skjult i vegger og tak.

Plassbygde bad skal bygges i henhold til
Byggeteknisk forskrift (TEK) og det skal bygges av
produkter som har tilfredsstillende dokumentasjon.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys,
veggflater er belagt med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid
på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,
for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner
vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt 25 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet er av type badekabin, med eget membran system utarbeidet av produsent. Sluket er av plast med klemring for membran.

Badet er merket med godkjent sertifisering i samskap. Godkjent sertifisering legges til grunn for oppbygging av tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

TG settes ut i fra alder på veggmembran, da mer enn halvparten av konstruksjonens levetid er oppbrukt. Forventet levetid på smøremembran, er ca.15 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Vanninntregning i konstruksjoner vil kunne påføre større skader.



Sluk i plast, plassert i dusjnisje

LEILIGHET > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med: ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

LEILIGHET > BAD

TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig. Badet er av type badekabin med stålkonstruksjoner, målinger kan medføre feil utslag på taksmannens måleinstrumenter.

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Innredning fremstår med normal funksjonalitet. Oppvaskmaskin starter ikke/tar ikke inn vann. Det er observert løse kant lister på benkeplater

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er

Tilstandsrapport

kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørapplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Det anbefales montering av Waterguard (lekkasjestopper), i rom uten sluk med vanninnstallasjoner. Dette gjelder kjøkken, selv om det ikke var ett krav i forskrift under oppføring av anlegget.



Rørapplegg i kjøkkenbenk



Stoppekraner plassert på bad

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad. Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblander for sirkulasjon.

Tilstandsrapport

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten. Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer. Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

TG II Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

Elektrisk anlegg

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

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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Tilstandsrapport

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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.

2008 El-anlegget er fra byggeår, det foreligger samsvarserklæring i sikringsskap som dokumenterer utførelse.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Opplysninger er gitt av eier.

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 varmtvannsbereder, 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

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år.

Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr.

Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

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

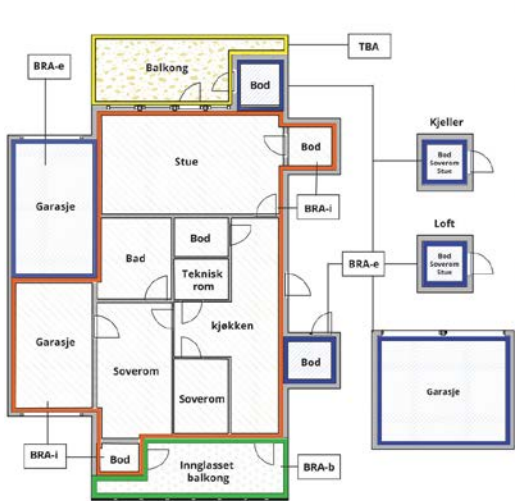
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	49			49	11
Kjellerbod		5		5	
SUM	49	5			11
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 5,2m².
Bod er merket med nr.41.
Bod arealer utgjør til sammen 5 m² BRA-E.
Balkongen er målt til 11m² og er avrundet til 11m² i TBA.
Med leiligheten følger det også garasjeplass merket med nr.58.
Garasjeplassen er unik, uten biloppstilling ved siden av seg.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger fra plan og bygg er innhentet av megler.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Se oppsummering i rapport.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Tor Hanniball Fossum	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	7	39		41	4906 m²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Kinoveien 9 C

Hjemmelshaver

Fossum Elin Eie

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Eierseksjonssameiet Victoriagården	51 / 12225	Obos Eiendomsforvaltning AS	993034126

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fra Sigdal fremstår med glatte fronter. Adkomst til balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt garasjeplass i felles anlegg.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.01.2026		Gjennomgått	5	Nei
Meglerbrev	02.01.2026		Gjennomgått	3	Nei
Kundeskjema	02.01.2026		Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest bygning	02.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Årsberetning	02.01.2026		Gjennomgått	23	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.01.2026	

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 de 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.

Skadegjørere: 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

Elin Eie Fossum

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2008
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kinoveien 9C

1337 Sandvika

3201-7/39/0/41

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1008250354

1



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?

♦ 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?

♦ Ja

1. En mindre fuktinntrenging over vindu på soverom.
2. Lekkasje i radiatorrør i leiligheten over, som medførte vannskade i yttervegg mot balkong og noe i parkett under balkongvindu.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: 1.Finstad og Jørgensen 2.Protector forsikring.Protector forsikring
Beskrivelse av arbeidet: 1. Fuging og tetting utvendig, nye foringer og listverk rundt soveromsvindu (2024) 2. Ny yttervegg mot balkong inkl. maling etc. Ny parkett i hele gang, stue og kjøkken.

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, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ **Ja**

Se tidligere opplysninger vedr fukt- og vannskade

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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ **Ja**

Oppvaskmaskin lite brukt. Iflg siste leietaker tar den nå ikke inn vann for å starte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Kine Midtsundstad
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: kinemidsundstad@aktiv.no

Deres ref.: 1008250354 . Vår ref.: 2915-1-041

Dato: 15.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Eierseksjonssameiet Victoriagården
Organisasjonsnr: 993034126
Seksjonseier: Fossum, Elin Eie
Medeier:
Leilighetsnummer: 041
Adresse: Kinoveien 9 C, 1337 SANDVIKA
Seksjonsnummer: 41
Gnr: 7
Bnr: 39

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1500927.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Økning i felleskostnader fra 01.01.26 1. Kategori felleskostnader bolig justeres ned – 15,18 % 2. Kategori særkostnad bolig justeres opp med +248,95% 3. Kategori felleskostnader næring justeres ned med – 15,18% 4. Kategori Bredbånd økes fra kr. 107 til kr. 117 pr. mnd. 5. Kategori garasje Næring reguleres ned med - 15,18% 6. Kategori garasje bolig reguleres ned -15,18%
Energiavregning: Techem Norge AS Avregning av faktisk energiforbruk og evt. justering av akontobeløp skjer 2 ganger årlig den 30/6 og 31/12 mot innkrevd akontobeløp. Avregning & a-konto innkreving skjer via felleskostnader. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. For spørsmål om innhentning av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, eller e-post: kundeservice@techem.no Gass avregnes en gang årlig.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 035,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto energi	964,00	
Særkost bolig	255,00	890,00 fra 01.01.2026
Bredbånd	107,00	117,00 fra 01.01.2026
Felleskostnader	1 709,00	1 450,00 fra 01.01.2026

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 425,-
Fradragsberettigede kostnader: 49,-
Annen formue: 12 297,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anne Birgitte Junge pr. e-post: anne.birgitte.junge@obos.no eller telefon: 22 85 08 27.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Eli Aadde Marthinsen, e-post: victoriagarden@styrommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,— inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte
tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



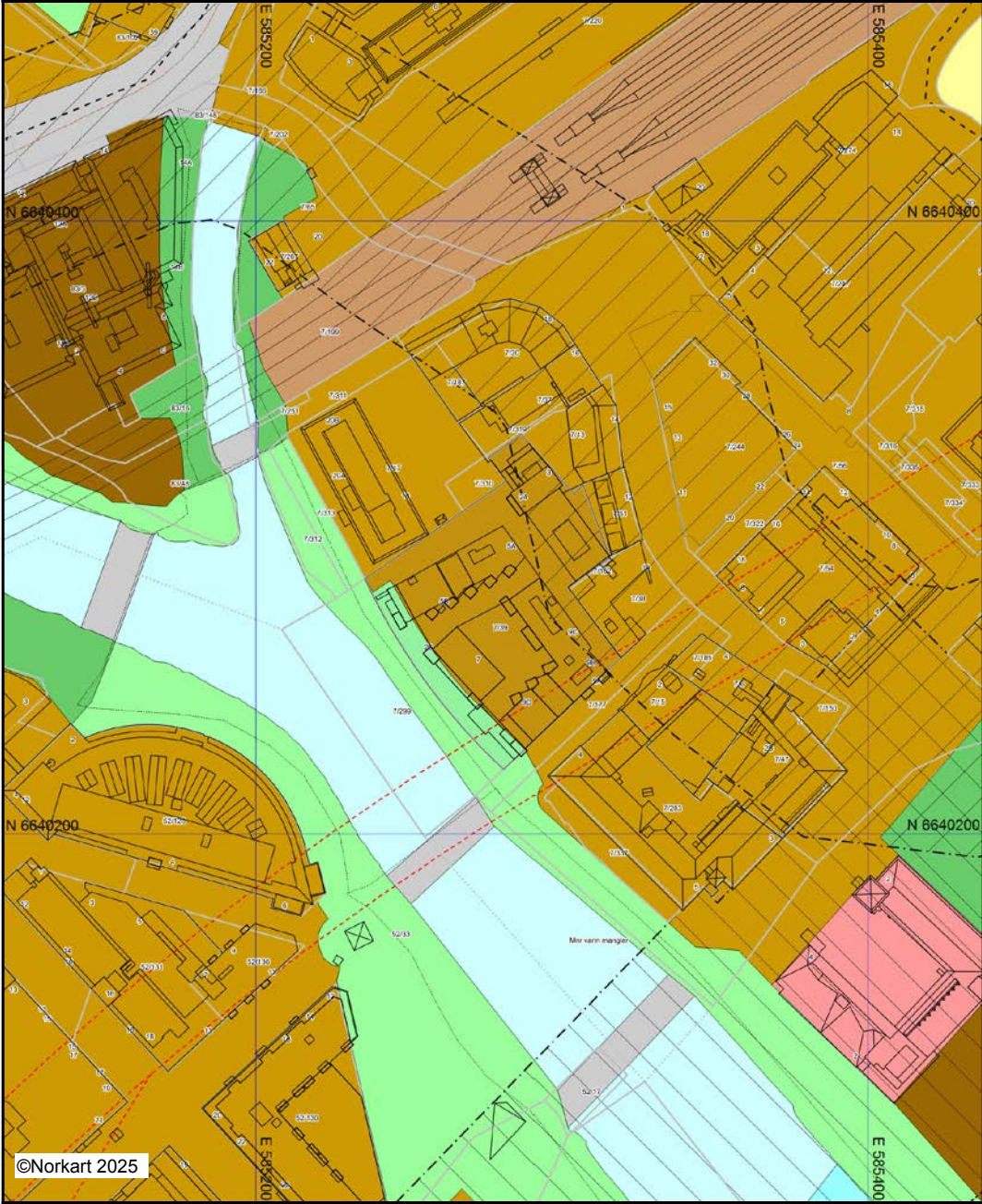
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 7/39/0/41
Adresse: Kinoveien 9C
Utskriftsdato: 15.12.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

Boligbebyggelse - eksisterende

Sentrumsformål - eksisterende

Sentrumsformål - nytt

Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg - eksisterende

Bane - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

Park - eksisterende

Park - nytt

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhø

Ferdsel - eksisterende

Friluftsområde - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

Sikringsone - Andre sikringssoner

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-2)

Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-3)

Sikringsonegrense

Angitthensyngrense

Gjennomføringgrense

Bestemmelsegrense

Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Fjernveg tunnel - nytt

Hovedveg tunnel - nytt

Turveg/turdrag - eksisterende

Jernbane - eksisterende

Jernbane bro - eksisterende

Sporveg - nytt

Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -

Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 7/39/0/41

Adresse: Kinoveien 9C

Utskriftsdato: 15.12.2025

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)



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

Utskriftsdato: 15.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	39	Festenr.		Seksjonsnr.	41
Adresse	Kinoveien 9C, 1337 SANDVIKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	227 199,75 kr
Renovasjon	565 510,12 kr
Vann	183 947,49 kr
Sum	976 657,36 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
3A - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 1	25%	99 stk	5384.19	1/1	0 %	533 034,57 kr
Restavfall liter/uke (næring)	25%	2640 ltr	24.75	1/1	0 %	65 340,00 kr
Matavfall liter/uke (næring)	25%	960 ltr	16.50	1/1	0 %	15 840,00 kr
Papp, papir og drikkekartong liter/2. uke (næring)	25%	5280 ltr	10.00	1/1	0 %	52 800,00 kr
Plastemballasje liter/2. uke (næring)	25%	1320 ltr	10.00	1/1	0 %	13 200,00 kr
Glass/metallemballasje liter/4.uke (næring)	25%	240 ltr	16.50	1/1	0 %	3 960,00 kr
Forskudd vann 2025	15%	8187 m3	27.84	1/1	0 %	227 938,35 kr
Forskudd avløp 2025	15%	8187 m3	32.44	1/1	0 %	265 598,55 kr
					Sum	1 177 711,47 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nabolagsprofil

Kinoveien 9C - Nabolaget Sandvika - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

	Bærum rådhus ved Rådhusstorget Linje 201, 202, 203, 204, 205, 213	2 min 0.2 km
	Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	4 min 0.3 km
	Haslum Linje 1, 2, 3, 5	7 min 3.9 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 15.8 km
	Oslo Gardermoen	50 min

Skoler

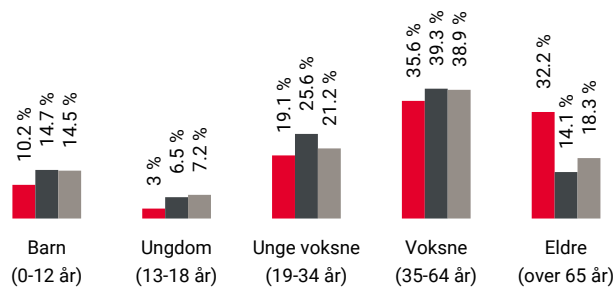
Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	14 min 1.1 km
Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	19 min 1.5 km
Blommenholm skole (1-7 kl.) 306 elever, 14 klasser	21 min 1.8 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvika... 192 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 316 elever, 14 klasser	23 min 1.9 km
Sandvika videregående skole 460 elever	7 min 0.6 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	17 min 1.4 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 (1-5 ... 23 barn	9 min 0.7 km
Epleskogen barnehage (1-5 år) 53 barn	12 min 1 km
Blommenholm barnehage (1-5 år) 21 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Sandvika PostNord	3 min 0.2 km
Joker Sandvika Stasjon PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km

Primære transportmidler

- 

1. Tog/t-bane
- 

2. Egen bil
- 

3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 87/100



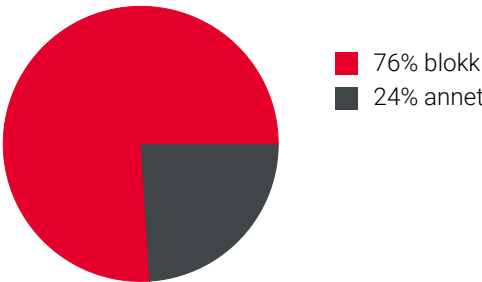
Vedlikehold veier

Godt velholdt 84/100

Sport

 Sandvika stadion	6 min 
	0.5 km
 Kalvøya sandvolleybane	11 min 
	1 km
 FitnessRoom Sandvika	2 min 
 Mudo Sandvika	5 min 

Boligmasse



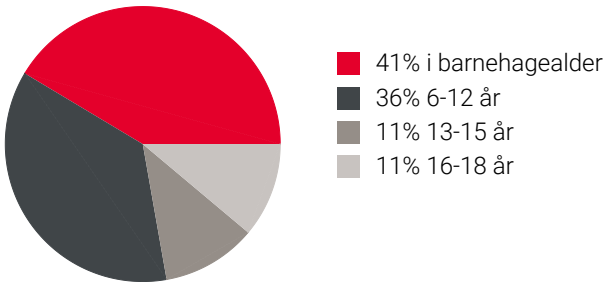
«Meget sentralt, samtidig landlig.
Kollektivtransport knutepunkt.»

Sitat fra en lokalkjent

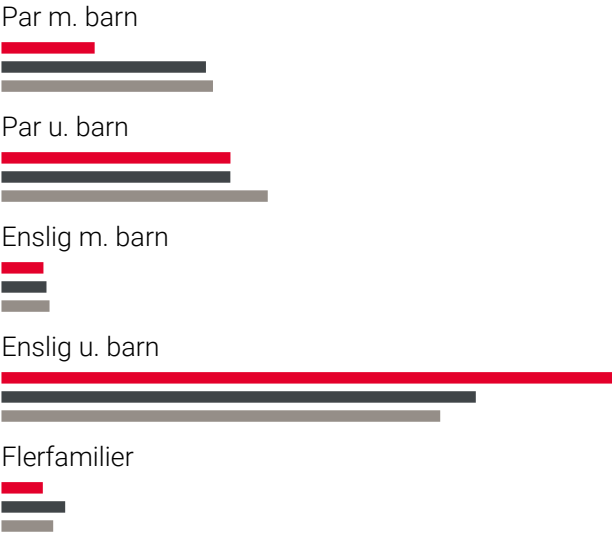
Varer/Tjenester

 Helgerudgården	1 min 
 Vitusapotek Stasjonen Sandvika	3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

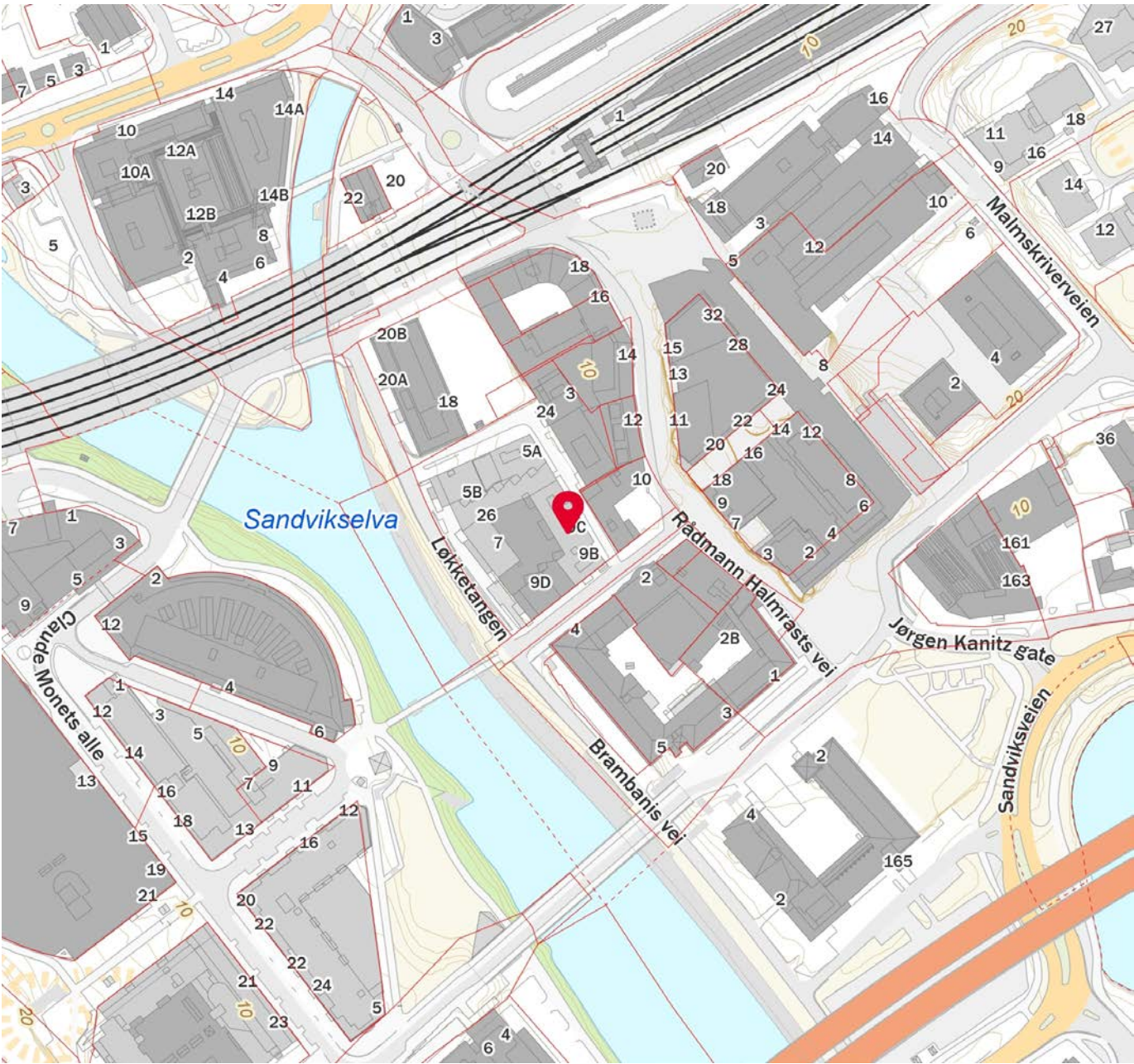


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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 eieendom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Les mer på 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.

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:

Oppdragsnummer:

Telefon: 980 84 142
E-post: nina.friis.stensland@aktiv.no

Kjøpesum: Kr.

Beløp med bokstaver: Kr.

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre