



aktiv.

Sigurd Tandbergs vei 9, 3530 RØYSE

**Lekker 2-roms fra 2024, med  
vidstrakt utsikt mot Steinsfjorden.  
Unike fasiliteter! 20 min til  
Sandvika. 35 min Oslo.**



Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler

## Marius Stormfelt

**Mobil** 917 14 855

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

### Aktiv Eiendomsmegling Bærum

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 890 000,-  
**Omkostn.:** Kr 123 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 013 640,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 417,-  
**Selger:** Rune Hoch-Nielsen  
Lise Mathilde Fauske

Hoch-Nielsen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2024  
**BRA-i/BRA Total** 52/57 kvm  
**Tomtstr.:** 11677 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 192, bnr. 126  
**Snr.** 179  
**Oppdragsnr.:** 1115260041

# Lækker 2-roms fra 2024, med vidstrakt utsikt mot Steinsfjorden. 20 min til Sandvika. 35 min Oslo.

Velkommen til Sigurd Tandbergs vei 9, presentert av Eiendomsmegler Marius Stormfelt v/ Aktiv Eiendomsmegling.

Fantastisk beliggende leilighet i et unikt byggeprosjekt med "alle" fasiliteter. Her har man treningsrom, gjesteværelser som kan leies, felles takterrasse, til og med egen bilvask. Leiligheten ligger i 5. etg. med vidstrakt utsikt mot Steinsfjorden, et skue man aldri går lei av. "Steinsfjorden terrasse" som ligger kun 20 min fra Sandvika, og 35 min til Oslo eller 10 min til Hønefoss.

- Leiligheten stod ferdig 2024
- Vidstrakt utsikt mot Steinsfjorden
- Fasiliteter som gjør hverdagen enklere
- Gode solforhold
- Heis og garasje
- God planløsning
- Ca. 5 minutters gange til handel, servicetilbud og kollektivtransport
- I nærområdet finnes Golfbane, Treningsenter, svømmehall mm.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Nabolagsprofil .....    | 26 |
| Budskjema .....         | 35 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 52 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 57 kvm

TBA: 13 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod i garasje.

5. etasje

BRA-i: 52 kvm Entré, bad, stue/kjøkken, soverom.

### TBA fordelt på etasje

5. etasje

13 kvm Balkong/terrasse.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

11677 kvm

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

### Beliggenhet

Sigurd Tandbergs vei 9 ligger attraktivt til på Vik i Hole, like ved Steinsfjorden. Her bor du sentralt med kort vei til det meste av daglige behov, samtidig som du har sjøen og naturen tett på.

I nærområdet finner du gode servicetilbud med kort gangavstand. Dagligvare kan enkelt handles hos KIWI, eller på REMA 1000 på Vik Torg, hvor du også har post i butikk. På Vik Torg finnes dessuten et variert utvalg av butikker og tjenester, blant annet Vinmonopolet, delikatessebutikk, legekantor, treningssenter, optiker, tannlege,

restaurant og flere andre servicetilbud.

Området byr på rike muligheter for friluftsliv året rundt, med gang- og sykkelveier i flere retninger. Fra boligen er det kort vei ned til fjorden med badeplasser og gode forhold for båtliv og padling. Det er også mange fine turmuligheter i nærområdet, både i lett terreng og mer krevende ruter i skog og mark, blant annet mot Kongens utsikt og innover Krokskogen. Vinterstid prepareres det skiløyper både i nærområdet og i marka. For golfinteresserte ligger Tyrifjord Golfklubb med 18-hulls bane en kort kjøretur unna.

Beliggenheten er også svært gunstig for pendlere, med gangavstand til bussholdeplass og gode forbindelser mot Oslo, Sandvika, Hønefoss og Gardermoen. I tillegg er det kort vei til både barneskole, ungdomsskole og flere barnehager i området. Med bil bruker man ca 20 min til Sandvika og 35 min til Oslo, og 10 min til Hønefoss sentrum.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Eiendommens bygningsmasse består hovedsaklig av betong.

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

Barnehager

- Løken barnehage
- Sundvollen barnehage
- Sundvollen barnehage

Barneskoler

- Vik skole

Ungdomsskoler

- Hole ungdomsskole

Videregående skoler

- Tyrifjord videregående skole
- Hønefoss videregående skole

### **Bygningssakkyndig**

Bærum Takst og Eiendom AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er oppført i 2024, bestående av hovedsaklig betong og murkonstruksjon. Leiligheten har vannbåren varme i alle oppholdsrom. Malte vinduer med 3-lags glass. Merket med prod.år 2023. Malt skyvebalkongdør med 3-lags glass.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 26.03.26 av Bærum Takst og Eiendom AS, med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Det er kun gitt TG2 på følgende punkt:

Avtrekk: Kjøkkenventilator med kullfilter som fungerer etter hensikten. Det er montert komfyrvakt. Kullfilterventilator er vanlig i nye leiligheter, men fjerner ikke fukt og matos like effektivt som mekanisk avtrekk ut av bygget.

### **Innhold**

Totalt bruksareal BRA: 57 kvm

BRA-i:

Leilighet:

5. etasje 52 kvm:

BRA-e:

Leilighet:

-1. etasje 5 kvm: Bod.

Åpent areal:

Leilighet:

5. etasje 13 kvm: Terrasse.

Andel som gir rett bod er ikke omsettelig, og eies av sameie Steinsfjorden Terrasse.

### **Standard**

Velkommen til Sigurd Tandbergs vei 9, presentert av Eiendomsmegler Marius Stormfelt v/ Aktiv Eiendomsmegling.

Fantastisk beliggende leilighet i et unikt byggeprosjekt med "alle" fasiliteter. Her har man treningsrom, gjesteværelser som kan leies, felles takterrasse, til og med egen bilvask. Leiligheten ligger i 5. etg. med vidstrakt utsikt mot Steinsfjorden, et skue man aldri går lei av. "Steinsfjorden terrasse" som ligger kun 20 min fra Sandvika, og 35 min til Oslo eller 10 min til Hønefoss.

- Leiligheten stod ferdig 2024

- Vidstrakt utsikt mot Steinfjorden
- Fasiliteter som gjør hverdagen enklere
- Gode solforhold
- Heis og garasje
- God planløsning
- Ca. 5 minutters gange til handel, servicetilbud og kollektivtransport
- I nærområdet finnes Golfbane, Treningsenter, svømmehall mm.

#### Gang:

Romslig og nnbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, med praktisk planløsning som gir tilgang til leilighetens øvrige rom.

#### Stue:

Lys og funksjonell stue med åpen løsning mot kjøkkenet, som gir en romslig og sosial planløsning. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Rommet gir gode muligheter for varierte innredningsløsninger. Fra stuen er det utgang til romslig balkong på ca. 13 kvm.

Balkongen har fantastisk utsikt mot Steinsfjorden. En herlig uteplass, som blir et ekstra rom på sommeren. Delvis overbygget, skjermet fra innsyn - med masse utsyn!

#### Kjøkken:

Moderne kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Sort oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap. Integrerte hvitevarer som kjøll / frys, stekeovn, kokeplate og oppvaskmaskin. Det er montert automatisk lekkasjevarsler under oppvaskkum. Vannrør av plast og avløpsrør av plast. Kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert komfyrvakt.

Det er kun de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger. Det gjøres oppmerksom på at hvitevarene er kjøpt for noen år tilbake og kjøper må forvente noe slitasje som følge av normal bruk

#### Soverom:

Soverommet er romslig og har en smart utforming som gir plass til både dobbeltseng, garderobeløsning etc.

#### Bad:

Lekker baderom fra 2024. Badet er innredet med servant i skuffeinnredning med ett-greps blandebatteri, speil med belysning, dusjhjørne og vegghengt toalett. Opplegg og plass til vaskesøyle. Det er etablert mekanisk avtrekk på badet, og luftespalte under dørblad. Vannrør av plast og avløpsrør av plast. Flislagte vegger og malt himling. Flislagt gulv med vannbåren varme. Hjørnesluk av stål. Ingen synlig membran overgang til sluk.

### **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.

Garderobeskap i leiligheten følger ikke med.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Boligen har rett til en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med el-bil lader. Dette er tinglyst hvor man eier 49/10012 av seksjon 181(næringsseksjon), som er garasjeanlegg og bodareal.

Garasjeplasser kan bare selges og leies ut til seksjonseiere av sameie Steinsfjorden Terrasse. Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører. Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Seksjonseiere kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Parkeringsplasser og boder i garasjeanlegget organiseres som en næringsseksjon snr. 1, med ideelle andeler 1/xxx. Alle seksjonseiere som har en ideell andel i næringsseksjonen har rett til en bestemt parkeringsplass i næringsseksjonen. Ved omsetning av garasjeplasser tillates fritt oppløsning av realkoblingen mot at denne ved samme skjøte knyttes til kjøper sin seksjon.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Protector Forsikring ASA, polisenummer 3832225

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

## Diverse

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

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

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

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten har vannbåren varme i i alle oppholdsrom.

### Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

### Energimerke

B

### Informasjon om energiklasse

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 890 000

### Omkostninger kjøper

4 890 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

122 250 (Dokumentavgift)  
300 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

123 640 (Omkostninger totalt)  
135 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
138 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 013 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
5 025 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
5 028 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om eiendomsskatt**

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 933 396 for år 2025

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 733 583 for år 2025

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

53/15447

### **Felleskostnader inkluderer**

Fellesutgiftene er kr 2.417,- pr mnd. og inkluderer: Internett/Tv, bygningsforsikring, garasje plass m.m.

Herav:

- Felleskostnader garasje plass kr 150,-
- Felleskostnader bolig kr 1318,-
- Tv/internett kr 449,-
- A-konto vann og avløp 500,-

Vannbåren varme avregnes a-konto.

Fellesutgiftene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga renteøkninger.

Selger har ikke selv bebodd eiendommen, og har ikke kjennskap til løpende utgifter. Nåværende eier har ikke oversikt over dagens strømforbruk, kjøper må påberegne kostnad for dette pr. mnd.

Boligen er tilknyttet Viken fiber/Altibox for Tv/internett, og er inkludert i fellesutgiftene. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Felleskostnadene er satt etter et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av ABBL basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.

Andre løpende kostnader som dekkes av seksjonseier utover fellesutgiftene som blir fakturert direkte fra leverandør er:

- Kostnader ved varmeanlegg som leverer energi til romoppvarming og varmtvann. Disse vil bli fordelt til den enkelt leilighet etter målt forbruk, og kommer i tillegg til felleskostnadene.
- Eget strømforbruk og nettleie.
- Kommunale gebyrer og avgifter (Renovasjon). Avgifter og gebyrer er ikke beregnet for den enkelte boenhet, men vil bli beregnet av kommunen etter ferdigstillelse. Dette blir fakturert separat halvårlig. Selger fikk faktura på 2.950,- for perioden 01.01.26-01.07.26.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 417

#### **Kommentar fellesgjeld**

Det er ingen lån registrert på selskapet pt.

## Sameiet

#### **Sameienavn**

Sameiet Steinsfjorden Terrasse

#### **Organisasjonsnummer**

935241189

#### **Om sameiet**

Sameiet Steinsfjorden Terrasse består av 180 boligseksjoner og 1 næringsseksjon fordelt på 5 blokker, med sameiebrøk 53/15447 og eierbrøk av seksjon 181 på 49/10012.

Forretningsfører er ABBL

Dugnad må påregnes.

Sameiet Steinsfjorden Terrasse er et nytt og moderne sameie, hvor 2025 markerer det aller første driftsåret. Mange av beboerne har nylig flyttet inn, og området er fortsatt under utvikling, noe som gir et spennende preg av et helt nytt bomiljø. Selv om ikke alt er ferdigstilt ennå, vokser det frem et trivelig og engasjert naboskap, der beboerne er

med på å forme fellesskapet fra start.

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

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

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

ABBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 192, bruksnummer 126, seksjonsnummer 179 i Hole kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Leiligheten overdras fri for pengeheftelser.

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

I tillegg har sameiet tinglyst panterett som nevnt over.

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom:

-Dagboknr. 749, tinglyst 31.03.1954, type heftelse: Erklæring/avtale  
Forklaring: Eierne gir A/L Aarnes Vannverk en varig rett til å legge, drifte og vedlikeholde vannledninger over eiendommene, samt bruke nødvendige veier. Det betales ingen erstatning for selve rettigheten, men eventuelle skader (særlig på dyrket mark) skal erstattes.

-Dagboknr. 2976, tinglyst 27.07.1971, type heftelse: Erklæring/avtale

Forklaring: Grunneieren gir Ringerike kommune rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde en kloakkledning over eiendommen. Det gis ingen erstatning for selve nedleggingen, men kommunen må rydde opp etter arbeidet, og eventuelle skader senere skal erstattes etter avtale eller skjønn.

-Dagboknr. 3342, tinglyst 19.08.1971, type heftelse: Bestemmelse om vannledn.  
Forklaring:Grunneieren gir Ringerike kommune en varig rett til å ha og vedlikeholde vannledninger, kummer og drensledninger på eiendommen etter overtakelsen av Gjesvoldåsen Vannverk A/L. Det gis ingen erstatning for dette, men eventuelle skader ved arbeid skal erstattes.

-Dagboknr. 5754, tinglyst 5754, type heftelse: Erklæring/avtale  
Forklaring: Eierne forplikter seg – også for framtidige eiere – til å gjennomføre et felles tiltak etter en godkjent plan, dele kostnader og vedlikehold, løse eventuelle tvister gjennom voldgift, ta ansvar for skader som kan oppstå, og tilbakebetale tilskudd hvis vilkårene brytes innen 10 år.

-Dagboknr. 2082292, tinglyst 11.10.2024, type heftelse: Erklæring/avtale  
Forklaring: Eieren av eiendommen godkjenner at bygninger på tomten ikke skal være høyere enn de fastsatte høydegrensene (kotene) som er vist i kartet som er vedlagt.

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 20.08.2025.

Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes:

- Utenomhusarbeider.

Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

20.08.2025.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via kommunal og privat vei med felles vedlikeholdsansvar for sameiet.

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse (11 667 kvm) i henhold til reguleringsplan Vikslia, datert 05.10.2015 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Kommuneplaner

Kommuneplanens arealdel 2009-2019

Boligbebyggelse – fremtidig

Bygninger m/særskilt angitt almennyttig formål – nåværende

Kontor – fremtidig

Erverv - nåværende

Vedtaksdato 02.02.2009

Byggesaker:

- Holeveien 1739 - Søknad om dispensasjon for oppføring av nytt næringsbygg

- Søknad om tekniske anlegg for boligfelt Øvre Vik- Søknaden godkjent

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

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 20 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 25 000,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Ansvarlig megler bistås av**

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

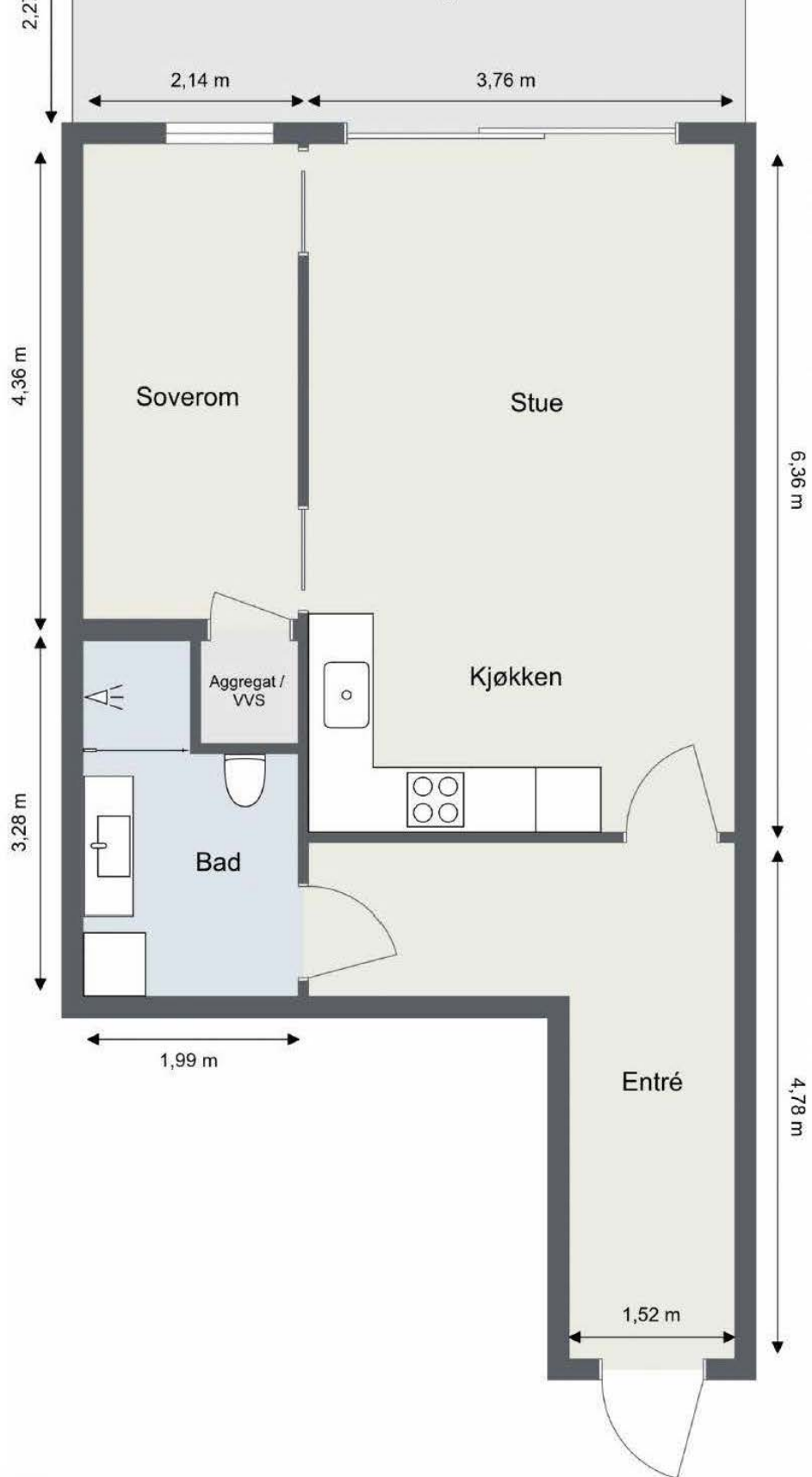
### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

04.04.2026





Selveierleilighet  
Etasje 5

**Sigurd Tandbergs vei 9 , 3530 RØYSE**

Plantegningen er ikke måleverdig, og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg



# 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

Lise Mathilde Fauske Hoch-Nielsen

Rune Hoch-Nielsen

---

## Boligen

Sigurd Tandbergs Vei 9

3530 Røyse

3310-192/126/0/179

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



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Planer om nybygg mellom hovedvei og nedenforleilighetenkomplekset.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **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?

♦ **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**

---

# Nabolagsprofil

Sigurd Tandbergs vei 9 - Nabolaget Vik - vurdert av 15 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Vik Senter<br>Linje 211      | 7 min<br>0.6 km   |
| Hønefoss stasjon<br>Linje F4 | 17 min<br>11.2 km |
| Oslo Gardermoen              | 1 t 10 min        |

## Skoler

|  |                  |
|--|------------------|
| Vik skole (1-7 kl.)<br>284 elever, 19 klasser          | 5 min<br>0.4 km  |
| Hole ungdomsskole (8-10 kl.)<br>292 elever, 30 klasser | 8 min<br>0.6 km  |
| Tyrifjord videregående skole<br>230 elever, 11 klasser | 13 min<br>8.9 km |
| Hønefoss videregående skole<br>675 elever, 44 klasser  | 13 min<br>9.5 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| Recharge St1 Vik            | 3 min |
| Herredshuset - Hole Kommune | 5 min |

«Hyggelige naboer og flotte turområder»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

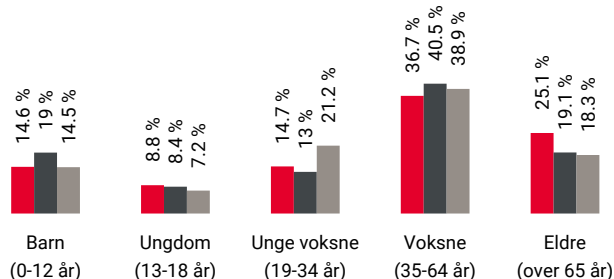
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



| Område     | Personer  | Husholdninger |
|------------|-----------|---------------|
| Vik        | 871       | 427           |
| Steinsåsen | 2 256     | 964           |
| Norge      | 5 425 412 | 2 654 586     |




## Barnehager

|  |                  |
|--|------------------|
| Løken barnehage (1-5 år)<br>52 barn      | 14 min<br>1.3 km |
| Sundvollen barnehage (1-5 år)<br>43 barn | 6 min<br>3.7 km  |
| Sundvollen barnehage (1-5 år)<br>39 barn | 6 min<br>3.9 km  |


## Dagligvare


|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Rema 1000 Vik           | 6 min  |
| Post i butikk, PostNord | 0.5 km |
| Kiwi Vik                | 7 min  |

## Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring
-  3. Gående

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 92/100

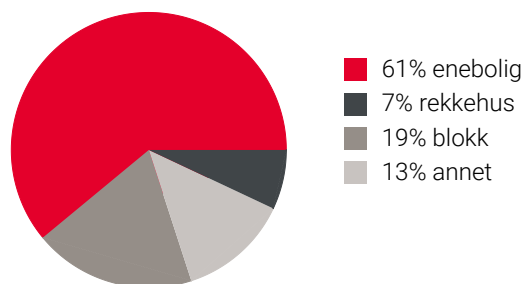
 **Gateparkering**  
Lett 92/100

 **Trygghet der barna ferdes**  
Trygge 86/100





## Sport

-  Vik barneskole 4 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.3 km
-  Hole ungdomskole 11 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km
-  Sporty24 Hole Express 6 min 

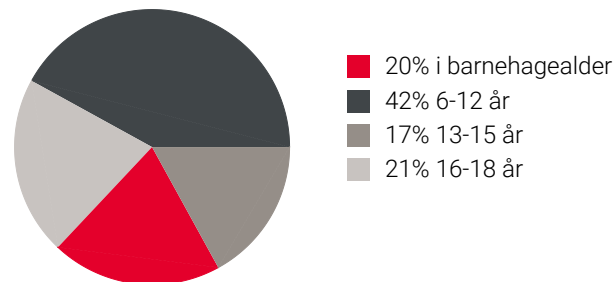
## Boligmasse



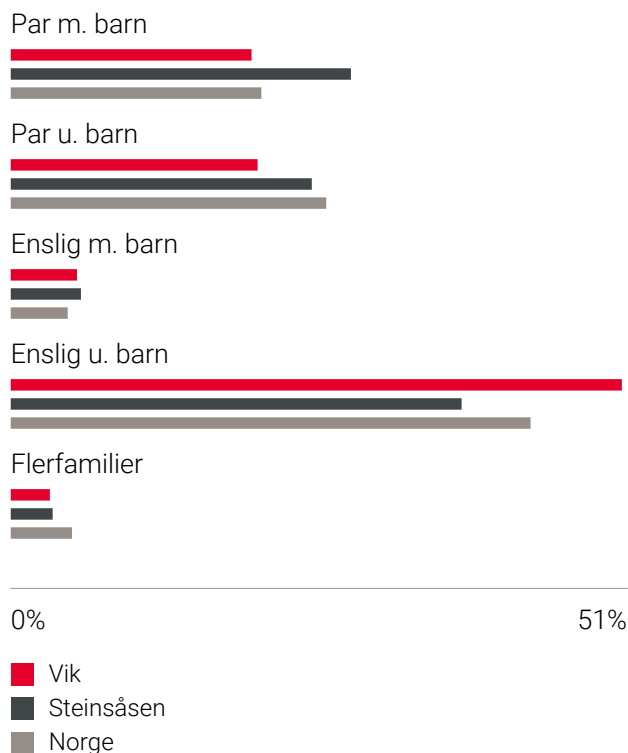
## Varer/Tjenester

-  Vik Torg 7 min 
-  Boots apotek Hole 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

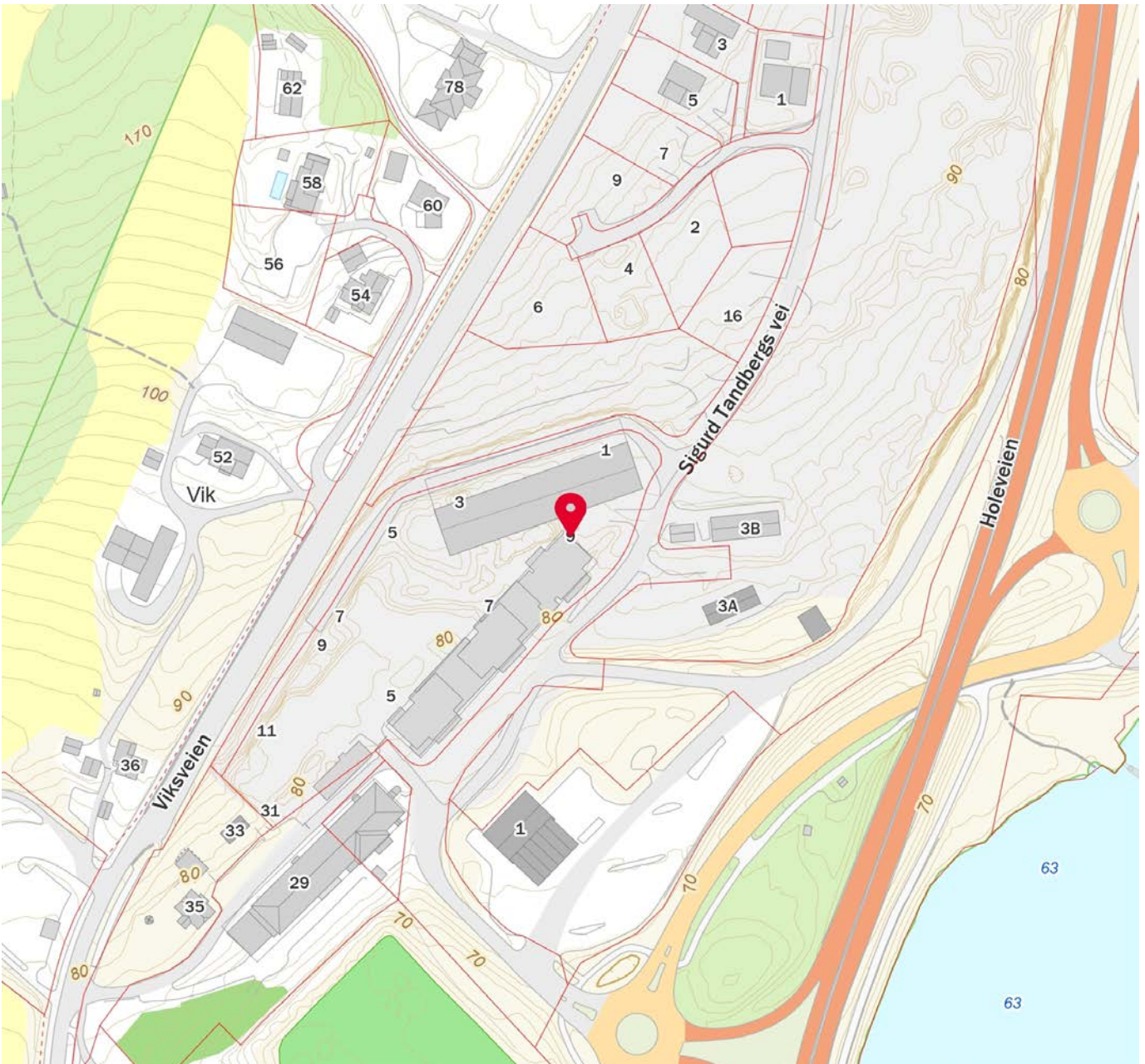


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 30% | 33%   |
| Ikke gift     | 49% | 54%   |
| Separert      | 13% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 9%  | 4%    |



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

| Boligtype/Eierform   | Beskrivelse   | Pris  | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger  | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.                       | 2,5 ‰ | 4 200 kr     | 31 000 kr    |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig<br><i>unntatt</i> enebolig                                       | 4,3 ‰ | 6 500 kr     | 37 000 kr    |
| Enebolig<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus   | Alle typer boliger med eget<br>gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.                    | 5,6 ‰ | 12 000 kr    | 62 000 kr    |
| Hytte  | Alle typer hytte (frittliggende og<br>knyttet sammen i rekke) med<br>gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr     | 62 000 kr    |
| Tomt   | Alle typer tomt   | 5,6 ‰ | 10 000 kr    | 62 000 kr    |

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Sigurd Tandbergs vei 9  
3530 RØYSE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Stormfelt

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 917 14 855  
**E-post:** marius.stormfelt@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre