PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

KINOVEIEN 5A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og husordensregler

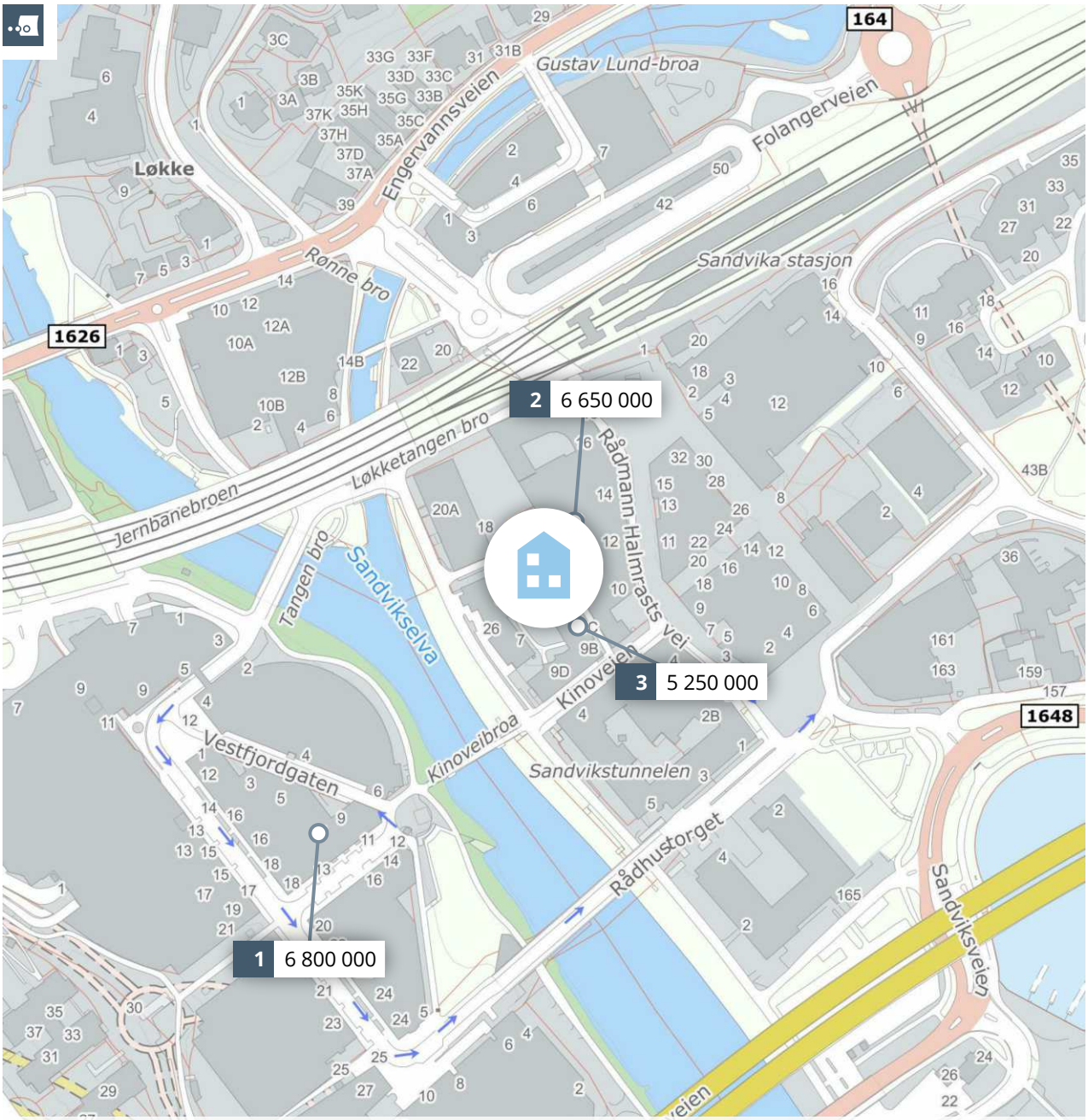
Seksjonering og reseksjonering

Ferdigattest og byggetegninger

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Produktark BKF Tryg



Meglers verdivurdering

KINOVEIEN 5 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 21.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Dag-Frode Aasheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kinoveien 5 A, 1337 SANDVIKA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 7 BNR 39 FNR 0 SNR 32 KOMMUNE 3201 BÆRUM
GRUNNKRETS Sandvika-Valler 16

Verdivurdert til

5 700 000

0	5 700 000	111 765
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	5 m²	9 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	3 301
Formue	7 843
Soverom	1
Etasje	6

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vestfjordgaten 7 65 m² 1996 5. etg 3 sov				16.02.2026	6 290 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**104 615**
2	Kinoveien 3 65 m² 2008 7. etg 1 sov				11.02.2026	6 750 000	**6 650 000**	0	6 650 000	**102 308**
3	Kinoveien 9 C 49 m² 2008 2. etg 1 sov				13.01.2026	4 990 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**107 143**

Svært attraktiv og sentral beliggende 2-roms selveierleilighet i hjertet av Sandvika, idyllisk plassert ved Sandvikselva med kort vei til både byliv, kollektivtransport (tog og buss) og flotte rekreasjonsområder.

Her bor du skjermet og rolig, samtidig som alt av servicetilbud ligger rett utenfor døren. Sydvendt beliggenhet med gode solforhold store deler av dagen, hyggelig utsyn mot elven og en rolig plassering inn mot et atrium som skjermer godt. Solrik balkong på ni kvm. Fin planløsning. Takhøyde 260 cm.

Heisatkomst fra egen garasjeplass til leilighetsplan.

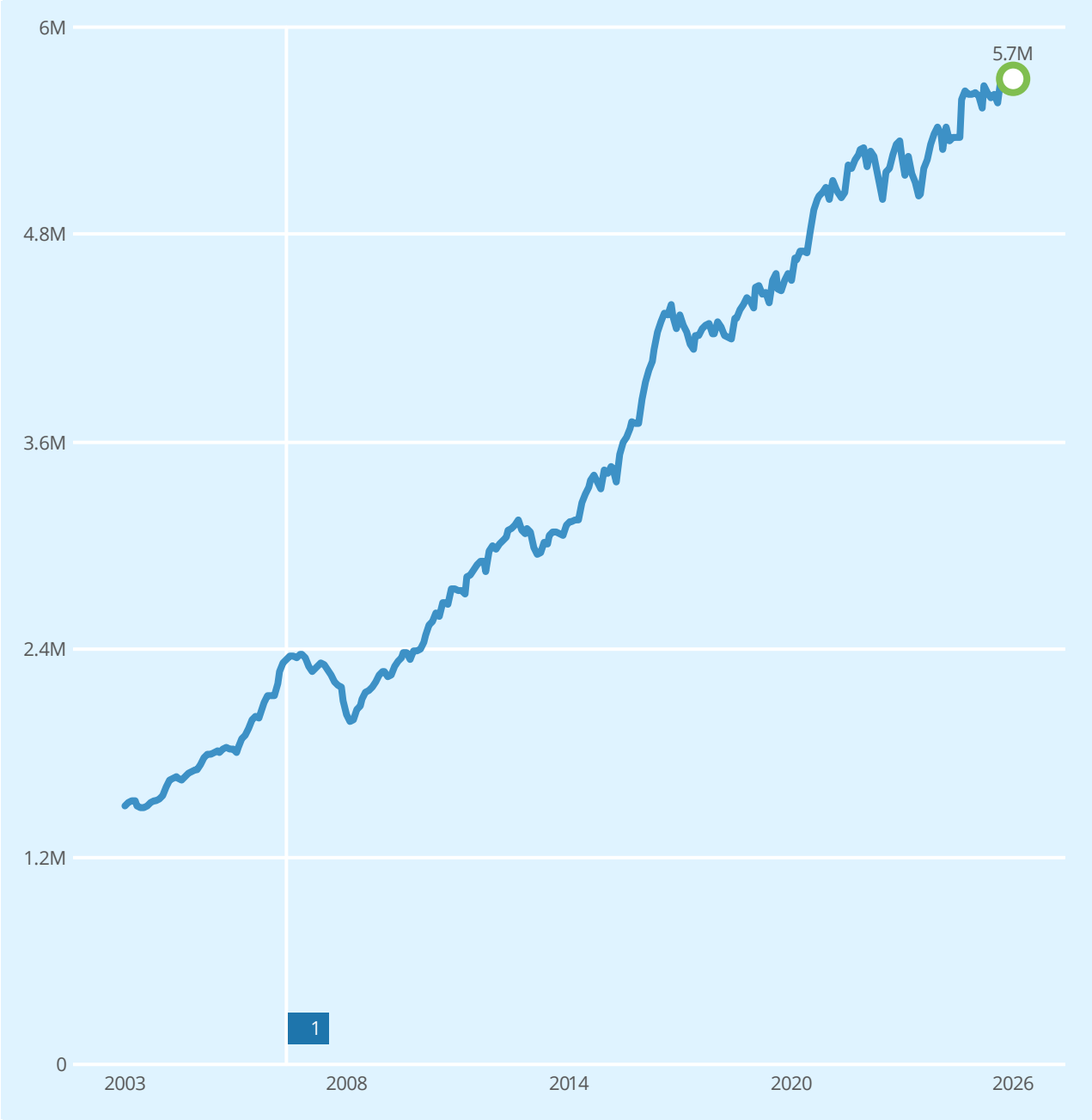
Nymalt og nyslipte gulv - flytt rett inn!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.01.2009		23.01.2009	-	2 670 000	-	2 670 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Verdi er ikke matematikk.

Leiligheter til salgs i Sandvika-Valler 16 grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs

12.0M
11.7M
11.4M
11 047 000 Prisantydning i snitt
10.8M
10.5M
10.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
123
dager

Leiligheter solgt i Sandvika-Valler 16 grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

9.5M
9.3M
9.1M
8 905 000 Prisantydning i snitt
8 722 000 Salgspris i snitt
8.5M
8.3M

Solgt i snitt i løpet av
87
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser

114 350 Sandvika-Valler 16 grunnkrets i snitt siste 9 mnd
111 765 Kinoveien 5 A Totalpris 5 700 000

86 422 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kinoveien 5 A, 1337 SANDVIKA

BÆRUM kommune

gnr. 7, bnr. 39, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²

Taksthuset 1

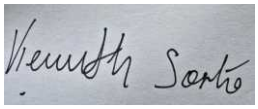
Befaringsdato: 08.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22349-1128 **Eiendomsverdi ref nr:** TT8443

Foretak: Taksthuset 1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Andre Sørlie

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



Rapportansvarlig



Kenneth Andre Sørlie

Uavhengig Takstingeniør

ks@th1.no

403 21 619



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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 6. etasje fra 2008.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Kjellerbod er oppført med gittervegger og låsbar gitterdør.
Boden ble målt til ca. 5m2.

Felles garasjeanlegg er oppført med betongkonstruksjoner.
Parkeringsplass er merket med nr 18.

Generelt oppført i betongkonstruksjoner med innfelte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.
Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Utkraget balkong av betong med stålrekkverk med glass.
Balkong ble målt til ca. 9m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert fjernvarme.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming.
Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.
Utført el-kontroll I juni 2021.

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

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

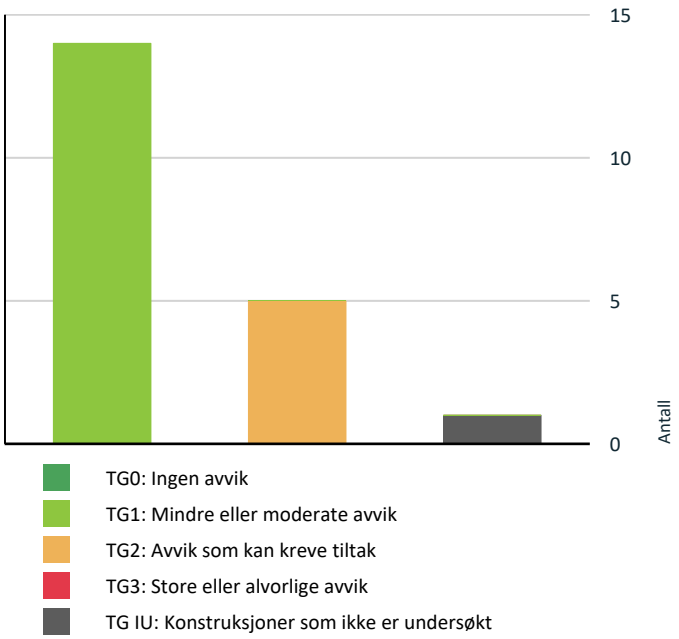
Boligbygg med flere boenheter

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

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

Våtrom > 6. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 15 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre vinduer som er over 15 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ruten i døren nådd en alder (over 15 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre dører som er over 15 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utkraget balkong av betong med stålrekkverk med glass.
Balkong ble målt til ca. 9m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble ved befaring observert små hull og begynnende porøsitet i flisfugene i dusjsonen. Videre ble det registrert enkelte løse elastiske fuger i hjørnet av badet over vasken. Det ble utført indikasjonsmåling i området ved de løse elastiske fugene, uten at målingen indikerte forhøyede fuktverdier. Forholdene vurderes som slitasjerelaterte og kan knyttes til alder, normal bruk og vedlikeholdstilstand i våtrommet, særlig i soner som er utsatt for fukt og bevegelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Selv om det ikke ble påvist fukt ved indikasjonsmåling, kan skader og svekkelser i fuger over tid medføre redusert motstand mot vanninntrenging og økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales derfor å utbedre skadde flisfuger i dusjsonen samt å fjerne og erstatte løse elastiske fuger med nye, korrekt utførte fuger egnet for våtrom. Tiltakene vil bidra til å opprettholde funksjon og levetid på badet og redusere risikoen for fremtidige fuktrelaterte skader.









6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Membranløsningen har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, noe som innebærer at materialenes elastisitet, tetthet og evne til å motstå mekanisk påkjenning og fuktpåvirkning gradvis reduseres. Over tid vil membraner bli mer sårbare for sprekker, avskalling, svekket heft og nedbrytning som følge av aldring, kjemisk påvirkning og temperaturvariasjoner. Selv om funksjonen kan være tilfredsstillende på vurderingstidspunktet, er dette et tegn på teknisk forringelse som gjør at membranen ikke lenger kan anses å inneha samme sikkerhetsmargin som ved nyinstallasjon. Aldersrelatert slitasje øker risikoen for at membranen ikke lenger gir tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og vanninntrenging, spesielt i områder utsatt for jevn belastning eller bevegelse i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

• 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.

Konsekvensen av at membranløsningen har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, er økt sannsynlighet for fuktskader, lekkasjer, skjulte konstruksjonsskader og svekket byggfysisk sikkerhet dersom membranen svikter. Tiltak som anbefales er regelmessig oppfølging og kontroll for å avdekke tidlige tegn på svekkelse, samt planlegging av fornyelse eller rehabilitering av membranløsningen innen rimelig tid for å sikre varig beskyttelse. Dersom det foreligger tegn på fukt eller slitasje, bør nærmere undersøkelser utføres og nødvendige reparasjoner gjennomføres for å hindre ytterligere skader.



6. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det ble ved befaring påvist sprekker i emaljen på servanten. Sprekkene fremstår som overflateskader i emaljebelegget og kan ha oppstått som følge av mekanisk belastning, slag, temperaturpåvirkning eller normal slitasje over tid. Skaden medfører at den beskyttende overflaten på servanten er brutt, noe som kan påvirke både utseende og funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Sprekker i emaljen kan over tid føre til at fukt og smuss trenger inn i underliggende materiale, noe som kan gi misfarging, videre nedbrytning og redusert hygienisk standard. Skaden kan også utvikle seg dersom servanten utsettes for ytterligere belastning. Det anbefales å vurdere utskifting av servanten for å sikre tilfredsstillende funksjon og overflatekvalitet. Alternativt kan mindre skader eventuelt repareres med egnet reparasjonssett, dersom dette vurderes som teknisk og estetisk forsvarlig.





Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

6. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.





KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.
Utført el-kontroll I juni 2021.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Nybygget anlegg i 2008.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger ingen registrerte avvik, og anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er registrert at det ikke er utført el-kontroll. Manglende periodisk kontroll av det elektriske anlegget innebærer en risiko fordi eventuelle feil, varmgang, løse tilkoblinger eller skader på kabler og installasjoner ikke avdekkes i tide. Uoppdagede feil kan utvikle seg over tid og føre til både funksjonssvikt, økt brannfare og potensielle personskader dersom installasjonen ikke fungerer som forutsatt. Et elektrisk anlegg som ikke er kontrollert i henhold til anbefalt intervall representerer derfor en usikkerhet knyttet til anleggets sikkerhetstilstand og driftssikkerhet, og kan medføre betydelige materielle skader ved et eventuelt havari eller branntilløp.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Tiltaket består i å innhente en autorisert elektroinstallatør for å gjennomføre en komplett el-kontroll av anlegget. Kontrolløren skal gjennomgå tavler, kurser, tilkoblinger, jordingssystem og øvrige komponenter for å avdekke eventuelle feil eller avvik i henhold til gjeldende normer. Basert på kontrollrapporten må nødvendige utbedringer gjennomføres for å sikre at det elektriske anlegget er forskriftsmessig og trygt i bruk. Det anbefales videre å etablere rutiner for regelmessig kontroll i tråd med anbefalte intervaller for å opprettholde sikkerhetsnivået og redusere risiko for fremtidige skader.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

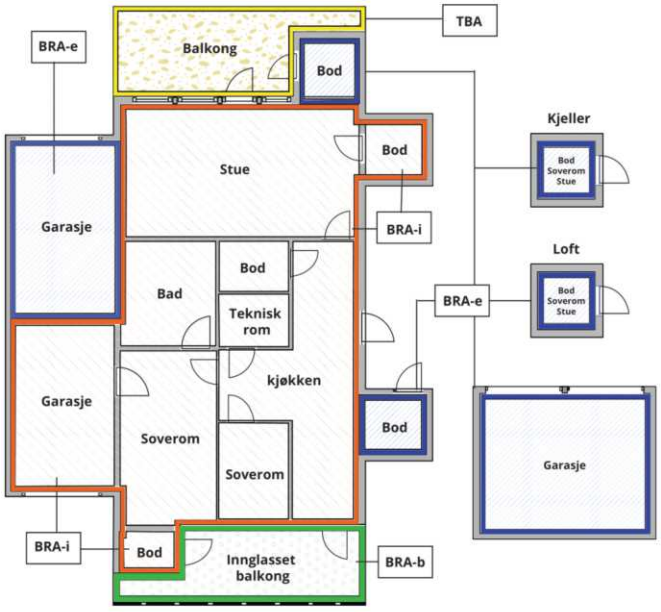
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	51			51	9
Kjeller		5		5	
SUM	**51**	**5**			**9**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til ca. 51,2m2.
Takhøyde stue ble målt til 2,6m.
Takhøyde bad ble målt til 2,2m.
Balkong ble målt til ca. 8,5m2.

Bod i kjeller ble målt til ca. 5,2m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Slipt og lakkert gulvet, malt vegger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
08.5.2026	Kenneth Andre Sørlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	7	39		32	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kinoveien 5 A

Hjemmelshaver

Braathen Anne-Lise Bay, Bay Lars Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin og sentral beliggenhet i Sandvika med kort vei til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
Kort vei til et godt servicetilbud, inkludert butikker, kjøpesenter og spisesteder.
Nærhet til fine turmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Vannbåren varme til radiatorer.
Varmekabler på bad.

Opplysninger gitt av eier

Gulvet er slipt og lakket i 2026.
Vegger i stue og soverom er malt i 2026.
Malt dekke og panelveggen på balkongen.
Hele gården skal vaskes og males utvendig sommer 2026.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	05.02.2026		Fremvist		Nei
Eier	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	05.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	
2	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260158
Addresse	Kinoveien 5A		
Postnr.	1337	Sted	SANDVIKA
Selgers navn	Lars Petter Bay		
Selgers navn	Anne-Lise Bay Braathen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Viggo Jørgen Bay

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2009

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

15 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Protector

Våtrom

Initialer selger:
L P
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
L P
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia i 2021

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Initialer selger:
L P
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Leiligheten ,har seksjonsnummer 32 i Eierseksjonssameiet Victoriagården. Sameiet har eget styre og vaktmester.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.05.2026

Signert av *Lars Petter Bay*

Signert av *Anne-Lise Bay Braathen*

Initialer selger:
L P
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Kinoveien 5A, 1337 SANDVIKA**	
Dato for energimerking **15.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296155**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **24873552**
Gårdsnummer **7**	Bruksnummer **39**
Seksjonsnummer **32**	Bruksenhetsnummer **H0602**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **104,83 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **104,47 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 481 kWh**



Kinoveien 5A, 1337 SANDVIKA

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Kinoveien 5A, 1337 SANDVIKA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Christel Annette Larsen
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: christel.larsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260158 . Vår ref.: 2915-1-032 Dato: 06.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Victoriagården
Organisasjonsnr:	993034126
Seksjonseier:	Braathen, Anne-Lise Bay
Medeier:	Bay, Lars Petter
Leilighetsnummer:	032
Adresse:	Kinoveien 5 A, 1337 SANDVIKA
Seksjonsnummer:	32
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 innhenting 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: 3 301,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto energi	750,00	
Særkost bolig	925,00	
Bredbånd	117,00	
Felleskostnader	1 509,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	253,-
Fradragsberettigede kostnader:	32,-
Annen formue:	7 843,-
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@styrerommet.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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 6 725,– 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 ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2915

EIERSEKSJONSSAMEIET VICTORIAGÅRDEN

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET VICTORIAGÅRDEN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

15. april 2026 kl. 18:00, Kunnskapssenteret, konferanserom 222.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

Rett i etterkant av årsmøte vil vi ta en enkel gjennomgang av styrets arbeid i året som har gått. Her vil vi også ta en gjennomgang av planlagt oppussing av fasaden. Det blir mulighet for å stille spørsmål til styret.

Årsmøte avsluttes senest kl 2030.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Generell oppussing av innvendig fellesområder - oppfølging fra årsmøte i 2025
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET VICTORIAGÅRDEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Eli Aadde Marthinsen foreslås som møteleder

Forslag til vedtak
Eli Aadde Marthinsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Som fører av protokollen ble Anne Birgitte Junge fra OBOS foreslått. Som protokollvitne ble xxxx foreslått.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 000. Honoraret fordeles internt blant styrets medlemmer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 275 000 kroner.

Sak 7

Generell oppussing av innvendig fellesområder - oppfølging fra årsmøte i 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedtak fra årsmøte 2025: 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.

Styret har innhentet pris på dette samt utskiftning av alle lamper i oppganger og bodområder.

TIlbud:

Oppussing kr 770 000

Skifte av lamper kr 1 200 000

Styrets innstilling
Styret har i gangsatt vedlikehold av fasader som vi mener er det mest kritiske. Styret anbefaler derfor at vi avventer oppussing av innvendige fellesområder for at kostnadene ikke skal øke for mye.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler at oppussing av innvendig fellesareal avventer

---

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eli Aadde Marthinsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Atle Hagstrøm
- Bernt Nissen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hans Christian Steenstrup
- Leif Aaberge

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen Årsmøtet 2026.pdf

Sak 9

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Edle Talmo
- Engel-Marie Theisen

Styrets årsrapport

Siden forrige ekstraordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Eli Aadde Marthinsen, Kinoveien 9c

Styremedlem Stig Henriksen, Kinoveien 7

Styremedlem Sindre Wesseltoft, Kinoveien 3b

Styremedlem Roger Weidal, Kinoveien 9b

Styremedlem Erling Skovli, Ava Eiendom

Varamedlem Bernt Nissen, Kinoveien 5a

Varamedlem Hans Christian Steenstrup, Kinoveien 7

Valgkomiteen

Edle Talmo, Kinoveien 9c

Engel-Marie Theisen, Kinoveien 5b

Kontaktinformasjon Styret

Du kommer lettest i kontakt med styret via Vibbo. Styret kan også kontaktes på e-post victoriagarden@styrerommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Es Victoriagården

Sameiet består av 104 seksjoner.

Es Victoriagården er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons nummer 993034126, og ligger i BÆRUM kommune.

Gårds- og bruksnummer: 7/ 39

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Es Victoriagården har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

- Styret har i perioden gjennomført 11 fysiske styremøter, derav et regnskapsmøte og et budsjettmøte. I tillegg har det vært noen kortere møter med OBOS på Teams.
-

Styret har mottatt et betydelig antall henvendelser som vi etter beste evne har forsøkt å besvare. Det er sendt ut informasjon til alle i sameiet på VIBBO.

- Styret har administrert nøkkelbestilling og salg av portåpnere til sameierne samt oppdatert oppslag for ringeklokker etter hvert som nye seksjonseiere eller leieboere flytter inn.
- Vi har installert ny porttelefon og mobilnøkkel på hoveddørene. (Unloc/Doorbell). Vi innhentet flere ulike tilbud på forskjellige løsninger for sameiet. Systemet er integrert i OBOS sin håndtering av beboere slik at dette oppdateres automatisk. Dersom man leier ut leiligheten må styret legge inn disse manuelt, gi beskjed på Vibbo.
- Styret følger med på utbyggingen i Sandvika øst. Styret har også i år hatt flere møter med Bærum kommune.
- Styret har fått oppdatert vedlikeholdsplanen for sameiet samt innhentet tilbud på ulike vedlikeholdsoppgaver. Det planlegges oppussing av fasadene med oppstart mai 2026.
- Det har vært en del utfordringer med ventilasjonsanlegget i vinter. Vaktmester og styret har hatt mye oppfølging av dette og vi vurderer om det må gjøres ytterligere arbeid knyttet til dette.
- Styret har inngått strømavtale om Norgespris for fellesområder.
- Styret har vedtatt vedlikehold av fasadene i sameiet. Vi har engasjert Meyer-Mørch til å utføre arbeidet og de vil starte opp allerede i midten av mai. For å finansiere dette vil sameiet ta opp lån.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025. Enkelte poster har et avvik i forhold til budsjett. Det er et avvik på energi/fyring da kostnadene har blitt høyere enn forventet. Kommunale avgifter er høyere enn det som var forventet da styret vedtok budsjettet.

Lån

Sameiet har ingen lån pr i dag, men det er søkt om lån for å finansiere vedlikehold av fasadene i sameiet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET VICTORIAGÅRDEN

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET VICTORIAGÅRDEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K4H6L-HT888-AST2K-INT4B-L0UPM-LPUP2

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 77.18.xxx.xxx
2026-03-25 09:48:26 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: K4H6L-HT888-AST2K-INT4B-L0UPM-LPUP2

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

EIERSEKSJONSSAMEIET VICTORIAGÅRDEN
ORG.NR. 993034126, KLIENTNR. 2915

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 412 019	4 869 176	5 408 000	6 025 000
Ladeinntekter elbil		77 929	63 881	0	50 000
Andre inntekter	3	63 392	29 221	35 000	35 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 553 340**	**4 962 277**	**5 443 000**	**6 110 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 947	-43 781	-51 000	-51 000
Styrehonorar	5	-275 000	-275 000	-275 000	-275 000
Revisjonshonorar	6	-19 065	-12 803	-23 000	-23 690
Forretningsførerhonorar		-169 048	-170 473	-179 000	-179 000
Konsulenthonorar		-19 025	-98 951	-90 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-1 430 948	-1 607 074	-1 540 000	-1 511 350
Forsikringer		-425 035	-382 840	-450 000	-480 000
Kommunale avgifter	8	-1 048 030	-910 537	-954 000	-1 004 340
Energi/fyring	9	-1 106 007	-1 109 529	-850 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-139 331	-122 447	-127 000	-145 000
Andre driftskostnader	10	-865 170	-764 507	-835 000	-1 003 650
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 539 606**	**-5 497 942**	**-5 374 000**	**-5 623 030**
DRIFTSRESULTAT		**13 734**	**-535 665**	**69 000**	**486 970**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	50 170	52 080	0	0
Finanskostnader	12	-6 437	-6 005	-4 000	-4 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**43 733**	**46 075**	**-4 000**	**-4 000**
ÅRSRESULTAT		**57 467**	**-489 590**	**65 000**	**482 970**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-489 590		
Til opptjent egenkapital:		57 467	0		

EIERSEKSJONSSAMEIET VICTORIAGÅRDEN
ORG.NR. 993034126, KLIENTNR. 2915

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		**300**	**300**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		31 584	415 169
Forskuddsbetalte kostnader		495 031	41 180
Energiavregning, Gass	14	70 676	12 398
Driftskonto OBOS-banken		614 479	225 019
Sparekonto OBOS-banken		1 110 731	1 073 295
Sparekonto OBOS-banken II		320 760	309 949
SUM OMLØPSMIDLER		**2 643 260**	**2 077 010**
SUM EIENDELER		**2 643 560**	**2 077 310**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	1 564 471	1 507 004
SUM EGENKAPITAL		**1 564 471**	**1 507 004**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 062	110 009
Leverandørgjeld		892 063	459 740
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	16	57	69
Energiavregning, ernergi	17	111 501	0
Annen kortsiktig gjeld	18	406	488
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 079 089**	**570 306**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 643 560**	**2 077 310**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 20.03.2026
Styret i Eierseksjonssameiet Victoriagården

Eli Aadde Marthinsen/s/ Erling Skovli/s/ Stig Albert Henriksen/s/

Sindre Wesseltoft/s/ Roger Wilhelm Weidal/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 565 325
Særkost bolig	532 155
TV/Internett	127 223
Garasje Næring	151 200
Garasje	361 356
Seksjonert lokale	674 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 412 019**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert andel av kostnader	43 498
Opprydding kundereskontro	394
Nøkler/Portåpner	19 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**63 392**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 250
Påløpte feriepenger	-406
Arbeidsgiveravgift	-39 291
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 947**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-275 000
SUM STYREHONORAR	**-275 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-19 065
SUM REVISJONSHONORAR	**-19 065**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-386 155
Drift/vedlikehold VVS	-68 944
Drift/vedlikehold elektro	-86 704
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-164 109
Drift/vedlikehold heisanlegg	-213 629
Drift/vedlikehold brannsikring	-74 013
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-187 695
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-237 699
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 430 948**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-429 163
Renovasjonsgebyr	-618 867
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 048 030**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-412 161
Fjernvarme	-693 846
SUM ENERGI / FYRING	**-1 106 007**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 144
Container	-6 703
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 224
Lyspærer og sikringer	-15 514
Vaktmestertjenester	-395 556
Vakthold	-39 390
Renhold ved firmaer	-255 593
Snørydding	-6 233
Andre driftskostnader	-103 798
Porto	-37
Kontingenter	-9 900
Bank- og kortgebyr	-6 052
Øreavrunding	93
Velferdskostnader	-5 022
Tap på fordringer	-99

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-865 170**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 535
Renter av sparekonto i OBOS-banken	48 247
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	150
Opprydding kundereskontro	238
SUM FINANSINNTEKTER	**50 170**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Etablering av kassekreditt	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-5 437
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 437**

NOTE 13
AKSJER OG ANDELER

Andel i Asker og Bærum Boligbyggelag BA	300
SUM AKSJER OG ANDELER	**300**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING, GASS
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto, gass)	-99 540
SUM INNTEKTER	**-99 540**

KOSTNADER

Gass	170 216
SUM KOSTNADER	**170 216**

SUM GASSAVREGNING	**70 676**

Gass avregnbes av styret

NOTE: 15
EGENKAPITAL
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	IB	Resultat 2025	Korrigert 2023/2024	UB
Akkumulert egenkapital andel bolig	458 734	-66 615	-263 373	128 746
Akkumulert egenkapital andel næring	1 048 270	124 082	263 373	1 435 725
SUM EGENKAPITAL	**1 507 004**	**57 467**	**0**	**1 564 471**

Det er en internfordeling grunnet avdeligsregnskap og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameie-brøken.

I tillegg har styret beregnet særkostnader for bolig for 2023 og 2024. Dette gjelder kostnader som næring har dekket, men som i sin helhet skulle vært belastet bolig. Totalt utgjør dette kr 263 373, som er overført fra egenkapital bolig til egenkapital næring.

NOTE 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-57
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-57**

NOTE 17
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-623 196
SUM INNTEKTER	**-623 196**
KOSTNADER	
Administrasjon	47 303
Fjernvarme	535 141
SUM KOSTNADER	**582 445**
Første halvår 2025, avregnet i 2026	-70 750
Uppgjorte avregninger for andre halvår 2025	-40 751
SUM ENERGIAVREGNING	**-111 501**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-406
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-406**

Innstilling fra valgkomiteen Årsmøtet 15.4. 2026

Styreleder: Eli Aadde Marthinsen - velges for 1 år (2026-2027)

Styremedlem: Stig Albert Henriksen - ble valgt i 2025 for 2 år til 2027

Styremedlem: Erling Skovli - ble valgt i 2025 for 2 år til 2027

Styremedlem: Bernt August Nissen - velges for 2 år (2026-2028)

Styremedlem: Atle Hagstrøm – velges for 2 år (2026-2028)

Varamedlem: Hans Christian Steenstrup - velges for 1 år (2026-2027)

Varamedlem: Leif Aaberge – velges for 1 år (2026-2027)

Valgkomite: Edle Talmo - velges for 1 år (2026-2027)

Valgkomite: Engel-Marie Theisen - velges for 1 år (2026-2027)

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen Sandvika 28.2. 2026

Edle Talmo

Engel-Marie Theisen

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.04.26
Selskapsnummer: 2915 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET VICTORIAGÅRDEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for EIERSEKSJONSSAMEIET VICTORIAGÅRDEN

Organisasjonsnummer: 993034126
Møtet ble avholdt 15. april kl. 18:00, Kunnskapssenteret, konferanserom 222.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Eli Aadde Marthinsen foreslås som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Eli Aadde Marthinsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Som fører av protokollen ble Anne Birgitte Junge fra OBOS foreslått. Som protokollvitne ble Einar Horn foreslått.

> **Forslag til vedtak:**
> Einar Horn er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt. Einar Horn er valgt som protokollvitne og Anne Birgitte Junge er valgt som fører av protokollen.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 000. Honoraret fordeles internt blant styrets medlemmer.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 275 000 kroner.

✓ **Vedtatt.**

7. Generell oppussing av innvendig fellesområder - oppfølging fra årsmøte i 2025

Vedtak fra årsmøte 2025: 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.

Styret har innhentet pris på dette samt utskiftning av alle lamper i oppganger og bodområder.

TIlbud:

Oppussing kr 770 000

Skifte av lamper kr 1 200 000

Styrets innstilling
Styret har i gangsatt vedlikehold av fasader som vi mener er det mest kritiske. Styret anbefaler derfor at vi avventer oppussing av innvendige fellesområder for at kostnadene ikke skal øke for mye.

Forslag til vedtak:
Styret anbefaler at oppussing av innvendig fellesareal avventer

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Eli Aadde Marthinsen

Følgende stilte til valg:

Eli Aadde Marthinsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Atle Hagstrøm
Bernt Nissen

Følgende stilte til valg:
Atle Hagstrøm
Bernt Nissen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Christian Steenstrup
Leif Aaberge

Følgende stilte til valg:
Hans Christian Steenstrup
Leif Aaberge

9. Valgkomite

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Edle Talmo
Engel-Marie Theisen

Følgende stilte til valg:
Edle Talmo
Engel-Marie Theisen

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET VICTORIAGÅRDEN

Fastsatt 13.09.2006 med revisjoner 19.12.2007 og 20.05.2008 av Veidekke Eiendom AS
(i vedtektene benevnt Utbygger) for bruk ved seksjoneringen av eiendommen gnr. 7, bnr. 39,
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997, nr. 31. Eiendommen ble reseksjonert 04.11.08.

Endret på konstituerende årsmøte 13.08.2008.
Endret på ordinært årsmøte 15.04.2009, 14.04.11, 12.04.16 og 18.04.18
Sist endret på ordinært årsmøte 22.06.2020

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 7, bnr. 39, i Bærum kommune med påstående bygninger.

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Victoriagården.

Sameiet har som formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERINGEN AV SAMEIET

Sameiet består av 99 boligseksjoner, parkeringskjeller i to plan, forretninger og kontorer fordelt på en felles bebyggelse (parkeringskjelleren) under bakkenivå og flere bygninger over bakkenivå. Parkeringskjeller, forretninger og kontorer skal hver utgjøre en eller flere seksjoner (i eierseksjonslovens terminologi med fellesbetegnelsen næringsseksjoner). Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Reseksjonering/oppdeling av næringsseksjoner til flere seksjoner enn i opprinnelig seksjoneringsbegjæring kan ikke nektes av eierne av boligseksjonene. Ved eventuell reseksjonering skal de rettigheter/forpliktelser som i disse vedtekter er gitt næringsseksjonene vedtektsmessig fordeles mellom de enkelte nye næringsseksjoner, og de øvrige seksjonseier(e) er forpliktet til å medvirke til slik vedtektsendring.

Eierskifte og utleie av seksjon må meldes til sameiets styre eller den styret anviser for registrering, og sameiet kan fastsette et gebyr for notering av eierskifte.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetens areal (BRA), eksklusive tilleggsareal.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT - SAMEIETS PANTERETT

Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en seksjon (enerett til bruk av en bruksenhet - bolig/næringsareal med evt. tilleggsareal). Denne bruksrett følger sameieandelen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i sameiet skilles for særskilt overdragelse eller bruk ut over det som måtte fremgå av disse vedtekter.

Hver seksjonseier har full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lovgivning.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i

inntil 30 døgn sammenhengende. Ved korttidsutleie gjennom virksomheter som tilrettelegger slik utleie, plikter den enkelte seksjonseier å gi melding om at slik utleie er etablert. Seksjonseieren er ansvarlig overfor sameiet og de øvrige seksjonseiere for skader som utleieren og/eller leietakerne påfører sameiet eller øvrige seksjonseiere.

Boder og parkeringsplasser er tilleggsareal til den enkelte seksjon, slik det fremkommer av oppdelingsbegjæringen. Bruksrett til bod og parkeringsplass(er) som er tilleggsareal kan for boligseksjonene kun overdras sammen med hele boligseksjonen. Ved utleie av bod eller parkeringsplass skal utleier så snart utleieforholdet er etablert, sende skriftlig melding til sameiets styre om hvem som leier boden eller parkeringsplassen.

Til noen deler av fellesarealene skal det være enerett til bruk for nærmere angitte seksjonseiere. Enkelte av arealene vil bli søkt lagt inn i de angitte seksjonene, eventuelt som tilleggsareal. Eneretten gjelder uavhengig av om arealet er innenfor seksjonen eller tilleggsareal, og da med hjemmel i eierseksjonsloven (els.) § 25 sjette ledd. Der en eller flere seksjonseiere er gitt en enerett til bruk av areal skal alle kostnader til drift og vedlikehold av dette arealet dekkes av vedkommende seksjon(er).

- Boligseksjonene skal ha enerett til bruk av trappeoppganger for boligene med heiser, herunder tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader som tilhører boligseksjonene.
- Kontorseksjonen(e) skal ha enerett til bruk av trappeoppgang(er) for kontorene med heiser, herunder tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av kontorene, samt fasader som tilhører kontorseksjonene.
- Forretningsseksjonen(e) skal ha enerett til bruk av tekniske anlegg for betjening av forretningene, samt forretningenes fasader.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet, jf. eierseksjons-loven § 31. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som - dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp - svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4. FELLESKOSTNADER OG VEDLIKEHOLD

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. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. 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. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

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.

Vedlikehold av fellesarealer som ikke omfattes av bruksenerett eller som i disse vedtekter ikke er gitt andre særskilte bestemmelser for, skal forestås av sameiet, og kostnadene fordeles mellom seksjonseierne slik det fremgår av pkt. 4.2.

Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevd av grunner som vedrører felles interesser, eller som direkte berører en annen seksjonseier.

4.2 Fellesutgifter
Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel).

Fellesutgiftene skal fordeles etter følgende prinsipper:

- Boligseksjonene betaler fellesutgifter etter en fellesutgiftsbrøk basert på summen av arealet (sameiebrøken) for alle seksjonene. Boligseksjonene betaler alene for renhold og vedlikehold av innvendige fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk.
- Næringsseksjoner betaler fellesutgifter arealbasert, men med 50 % av det beløp en tilsvarende boligseksjon skulle betalt. I tillegg betaler disse næringsseksjoner på individuell basis alt vedlikehold (herunder utskiftning) av fasaden utenfor vedkommende seksjon og i samme etasjeplan som denne. Med fasaden menes så vel dører, som vinduer og andre fasadeelementer. Ved fastsettelsen av andelen på 50 % er det tatt hensyn til at disse næringsseksjonene i tillegg er med på å betale for vedlikehold av hele bebyggelsen. Disse næringsseksjonene betaler alene for renhold og vedlikehold av innvendige fellesarealer som kun tjener til disse næringsseksjonenes bruk. Næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for sameiets huseierforsikring enn boligbruk, betaler denne forhøyede forsikringspremie. Hver enkelt næringsseksjon besørger og betaler også vedkommende seksjons avfallsfjerning, vannforbruk (om dette utlignes etter måling av forbruk) og drift og vedlikehold av tekniske anlegg for vedkommende seksjon/seksjonstype. Dersom offentlige bestemmelser eller praktiske forhold tilsier det kan sameiet bestemme at det selv vil håndtere også næringsseksjonenes avfall. I så tilfelle betaler næringsseksjonene sameiets tilleggskostnader ut over gjennomsnittet av et tilsvarende boligareals renovasjonskostnader. Kostnader for den type næringsseksjoner som følger av dette punkt og som ikke besørges/dekkes individuelt av en enkelt næringsseksjon, fordeles mellom disse arealmessig etter eierbrøk.
- For parkeringsplassene - enten disse utgjør en eller flere seksjoner, tilleggsareal til annen seksjon eller der bruksretten følger av disse vedtekter - betales fellesutgifter basert på en gjennomsnittstørrelse på 15 m² pr. plass og der det for disse 15 m² betales 50 % av et tilsvarende areal i en boligseksjon.

Utgifter knyttet til de arealer som en seksjonseier har bruksmessig enerett til og som ikke måtte være nevnt særskilt ovenfor, betales av den seksjonseier som har vedkommende enerett. Dette gjelder alle utgifter til drift, vedlikehold og fornyelse av disse arealer. For seksjonseiere med takterrasse gjelder denne plikten likevel bare så langt at den tilsvarer forpliktelsene som gjelder for de ordinære balkongene i sameiet. Utover dette er vedlikehold og fornyelse sameiets ansvar.

4.3 A konto innbetaling/vedlikeholdsfond
Det skal innkreves et månedlig eller kvartalsvis beløp (forskudd a konto i henhold til budsjett) fra den enkelte seksjonseier til dekning av løpende fellesutgifter og fremtidige vedlikeholdskostnader mv.

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvert år hvor stort beløp som skal avsettes til/belastes fondet.

4.4 Bygningsmessige arbeider
Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra sameiet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må søkes skriftlig til styret og godkjennes av sameiet før byggemelding kan sendes.

Andre byggearbeider/utskiftninger skal skriftlig varsles til styret.

4.5 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

4.6 Andre bestemmelser
Ved eierskifte er erverver av seksjonen ansvarlig for felleskostnader fra det tidspunkt seksjonen er overtatt. Tidligere eier er ansvarlig for felleskostnadene inntil ny eiers overtagelsestidspunkt. Imidlertid, hvis tidligere eier ikke meddeler styret/forretningsfører om overtagelsestidspunkt før etter den datoen for overtagelse som er avtalt mellom selger og erverver er selger av seksjonen ansvarlig for felleskostnadene frem til melding om overtagelse av seksjonen er meldt inn til styret/forretningsfører.

Frakopling eller manipulering av teller på gasspeis er ulovlig og kan føre til rettsforfølgelse.

For sameiets ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

§ 5. BRUKEN AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL

5.1 Generelle bestemmelser
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse gjennom en bytteordning eller på annen måte. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en

tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass, jfr. Esl §26,2. ledd. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet og pålegg gitt av sameiets styre i henhold til disse hjemler.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

5.2 Særskilte bestemmelser om bruksrett
Av fellesarealet i kjellerplanene U1 og U2 har naboeiendommen gnr. 7, bnr. 17, i henhold til reguleringsbestemmelsene for sameiets eiendom fra det tidspunkt naboeiendommen er utbygget ytterligere slik at de 15 parkeringsplasser offentligrettslig er krevet disponible en bruksrett til disse 15 parkeringsplasser. De 15 parkeringsplassene er i hovedsak plassert ved innkjøringspartiet, og er markert på tegning vedlagt (og som del av) disse vedtekter.

Bruksretten utgjør en offentligrettslig begrensning i plassenes benyttelse, men gir ikke naboeiendommens eier/bruker(e) noen privatrettslig rett til disponering av plassene, dersom ikke slik privatrettslig rett skulle være etablert av Utbygger. Så lenge Utbygger ikke har etablert noen privatrettslig rett for naboeiendommens eier/bruker(e) til bruk av de 15 plassene disponeres plassene privatrettslig av Utbygger eller ordre.

§ 6. SÆRLIG OM PROFILERING OG BRUK AV NÆRINGSSEKSJONER

Eier av næringsseksjoner har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Foruten den skilting som etableres etter avtale med Utbygger ved første gangs åpning av virksomhet i lokalene, skal evt. ytterligere skilting kun skje på fasaden utenfor og i samme plan som vedkommende seksjon. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

Næringsseksjon med utvendig tilleggsareal har overfor sameiet rett til å ha uteservering i slik tilleggsareal. Hvis slik uteservering skjer er eier av den seksjon som disponerer vedkommende areal forpliktet til å dekke alle de merkostnader dette eventuelt vil medføre for sameiet, herunder - men ikke begrenset til - fjerning av avfall, feiing, renhold osv. Seksjonseieren forplikter seg også til å overholde de regler Bærum kommune og eventuelt øvrige myndigheter til enhver tid har fastsatt for slik virksomhet.

Serveringsvirksomhet ute eller inne skal opphøre senest kl. 23.00.

§ 7. HUSORDENSREGLER

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene kan årsmøtet med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for bruken av bruksenhetene og eiendommen forøvrig. Ved sameiets etablering (seksjoneringen) har Utbygger fastsatt slike ordensregler som gjelder inntil de eventuelt måtte bli endret i senere årsmøte.

§ 8. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. For utleiet/utlånt bruksenhet er seksjonseieren ansvarlig for leietagerens bruk av seksjonen, og brukerens forhold vil derfor kunne innebære seksjonseierens mislighold uansett om seksjonseieren personlig kan bebreides eller ikke.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Medfører seksjonseierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. Esl § 39

§ 9. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre styremedlemmer, samt inntil to varamedlemmer (det siste etter årsmøtets bestemmelse hvert enkelt år). Styreleder velges særskilt for ett år. Styremedlemmene velges for to år og eventuelle varamedlemmer for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan treffe vedtak når minst fire medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør møtelederens stemme utslaget.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv, eller nærstående, har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og har signaturrett.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.

§ 10. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkallingen skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styret med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig kan det innkalles med kortere varsel på minst 3 dager.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- informasjon fra styret.
- styrets regnskap for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- valg av styremedlemmer.

I årsmøtet har eierne av boligseksjoner stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Eierne av næringsseksjoner alene har for hver seksjon en stemmevekt som beregnes slik:
Antall bolig- og næringsseksjoner i sameiet multiplisert med seksjonens areal (BRA) (evt. garasje-andel unntatt) dividert med det totale areal (BRA) av boligseksjonene og næringsseksjoner.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd, annet punktum.
7. Vedtektsendringer, jf. § 13.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,

f) endring i fordeling av felleskostnader,
g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer,
h) begrensninger i bruken av næringsseksjoner.

Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisorer har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 11. FORRETNINGSFØRER - REGNSKAP - REVISJON

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 12. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 13. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Årsmøtet kan vedta vedtektsendringer med minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav. Tilsvarende flertall kreves ved beslutninger av større økonomisk betydning for sameiet.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like ut over det som måtte fremgå av disse vedtekter,
b) endring av vedtektsbestemte rettigheter tillagt en eller flere seksjoner eller andre,
c) endring av reseksjoneringsbestemmelsene i § 2,
d) endring av § 13.

§ 14. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVGIVNINGEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

Husordensregler

for

Eierseksjonssameiet Victoriagården.

Vedtatt av sameiemøtet 14. April 2010.

1. Målsetting

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Eierseksjonssameiet Victoriagården. Dette vil kunne oppnås dersom reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre og lojalt følger opp de oppfordringer og pålegg som sameiemøtet, styret og vaktmester gir.

2. Generelt

Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter, og beboerne plikter å følge vedtatte husordensregler og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og av dem som gis adgang til seksjonen.

3. Dører og garasjeporter

Port til atriet, ytterdører, dører til boder o.l. samt garasjeporter som fører inn til beboernes parkeringsanlegg skal alltid være låst.

4. Ro og orden

Seksjonene og fellesarealet må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for andre.

Ved grilling på veranda/balkong skal det vises hensyn. Sjenerende røyk og lukt skal unngås. Trekullgrill er ikke tillatt.

Ved bruk av radio, stereoanlegg e.l., må lydnivå ikke sjenere øvrige beboere.

5. Avfall, aviser o.l.

Alt husholdningsavfall skal pakkes inn før det legges i merkede containere i avfallsrommet. Aviser/ papp o.l. legges i anviste containere i avfallsrommet. Pappesker skal slås sammen før de kastes i container.

Det er ikke tillatt å legge annet avfall i containerne, og ikke tillatt å hensette møbler, lamper o.l. i avfallsrommet.

6. Renhold

Av hensyn til renhold og generell adkomst til fellesarealer, er det ikke anledning til å oppbevare gjenstander i inngangsparti, trappeoppganger eller i øvrige fellesanlegg ut over dørmatter, felles dekorasjoner og hjelpemidler for bevegelseshemmede..

Hensetting av avfall, sko o.l. er ikke tillatt i trappeoppganger/inngangsparti til leilighetene.

7. Husdyr

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.

8. Fasader og balkonger

Forandring av fasade- eller fargeendringer må ikke utføres uten godkjennelse av styret i sameiet. Dette gjelder også ubehandlet betong.

Det er ikke tillatt med blomsterkasser på utsiden av rekkverket.

Mating av fugler er forbudt.

Det er ikke tillatt å riste matter og lignende fra balkongene.

Spyling av balkongene er forbudt der dette renner ned på underliggende balkonger.

Markiser og solskjerming kan settes opp ihht. bestemmelser etablert av sameiermøtet.

Parabolantenner tillates ikke oppsatt.

9. Utleie- og salg av leilighet

Seksjonseier plikter å meddele styret om utleie og salg av seksjon og med angivelse av leietakers/kjøpers navn. Seksjonseier plikter likeledes å gjøre leier og eventuelt ny eier kjent med sameiets vedtekter, husordensregler og andre plikter som følger leiligheten.

10. Atrium, felles uteområde

Ved bruk av atriet må det vises hensyn slik at ingen blir unødvendig forstyrret, og at beplantning, lekeapparater, utemøbler o.l. ikke blir ødelagt. Den som ødelegger sameiets eiendeler i atriet vil bli gjort erstatningspliktig.

Sykler skal plasseres i stativ i atriet eller på anvist plass i garasjeanlegg.

11. Røking

Det er ikke tillatt å røke i trappeoppganger, heiser, boder og garasjeanlegg.
Sigarettstumper skal ikke kastes på sameiets område.

12. Garasjeanlegg og boder

Kjøring på tilkjøringsveien og i selve garasjeanlegget må skje med sakte fart og med stor aktsomhet.

Parkering er kun tillatt på eierens/leierens oppmerkede plass.

Ifølge brannforskriftene er det kun kjøretøyet og kjøretøyets naturlige tilbehør som skal anbringes på garasjeplassen.

Garasjeanlegget tillates ikke benyttet til utførelse av bilreparasjoner eller brannfarlig arbeide av noe slag.

Det er forbudt å lagre brannfarlige væsker eller varer i garasjeanlegget eller i bodene, jfr brannforskriftene.

Tap av portåpner må omgående meldes til ABBL slik at koden slettes.

Det er tillatt å installere elektrisk anlegg i boden etter søknad til styret, under forutsetning av at styret har godkjent dette.

13. Utleie av garasjeplass

Garasjeplassene skal brukes til registrerte kjøretøyer. Det er anledning til å leie ut garasjeplass, men p.g.a. adgang til garasjeanlegget gis fortrinnsrett til beboere og næringsseksjonene i sameiet.

Ved utleie av garasjeplass skal man gå frem som følger:

1. Utleier plikter å gjøre ekstern leier kjent med husordensreglene, og med spesiell vekt på det som gjelder for garasjeanlegget.

2. Leietaker får utlevert portåpner fra utleier. Utleier er ene og alene ansvarlig for at portåpner blir tilbakelevert utleier ved leietidens opphør.

14. Plakater og oppslag

Det er ikke tillatt å henge opp plakater og oppslag på vegger, dører e.l. Oppsatt oppslagstavle benyttes til oppslag av generell interesse for beboerne.

15. Endring av husordensreglene

Endring av husordensreglene må vedtas av sameiemøtet med alminnelig flertall.

Returneres til:
Advokatfirmaet Hodneland & Co DA
Postboks 775 Sentrum
0106 Oslo

Fødselsnr./Org.nr:
985770573

Ref.nr.

Begjæring[1] om:
☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0219	Bærum	7	39		

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 17 SEPT. 2008
J.NR 08/79264
BILAG 521145

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 31 OKT. 2008
J.NR. 08/91313
BILAG 541014

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
936946348	Veidekke Eiendom AS	1/1

Doknr: 898293 Tinglyst: 05.11.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	120	B	13	B	47	B	25	B	47	B	37	B	52	BG	49	B	51	B
2	B	96	BG	14	B	89	B	26	B	89	B	38	N	358	G	50	B	110	B
3	B	91	BG	15	B	91	B	27	B	91	B	39	B	121	B	51	B	59	B
4	B	54	BG	16	B	53	B	28	B	53	B	40	B	86	B	52	B	110	B
5	B	56	BG	17	B	87	B	29	B	87	B	41	B	51	B	53	B	87	B
6	B	107	B	18	B	107	B	30	B	200	B	42	B	110	B	54	B	49	B
7	B	47	B	19	B	47	B	31	B	91	B	43	B	59	B	55	B	107	B
8	B	89	B	20	B	89	B	32	B	53	B	44	B	110	B	56	B	86	B
9	B	91	B	21	B	91	B	33	B	87	B	45	B	87	B	57	B	51	B
10	B	53	B	22	B	53	B	34	B	193	B	46	B	49	B	58	B	110	B
11	B	87	B	23	B	87	B	35	B	86	BG	47	B	107	B	59	B	59	B
12	B	107	B	24	B	107	B	36	B	51	BG	48	B	86	B	60	B	110	B

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: | = nevner:

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Tilleggsareal i form av p-plass er endret. Endringen består dels i at 70, 71, 46, 61, 88 seksjoner har byttet p-plass, dels med 4 tilleggsarealer i U1 og U2 (som omfatter parkeringsplasser i tidligere fellesareal). i etablering av 1 ny næringsseksjon i U1

ARNE GISKE

Dato	Partenes underskrift
16.09.08	VEIDEKKE EIENDOMS EIERSEKSJONSSAMEIET VICTORIAGÅRDEN OVE ÅGEDAL (IKKE TILGANG) ROLF BREKKE LARS OLAU KRONSTAD ROLF ANDERSEN RAHIL HUSSAIN

Tillegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner gnr 7, bnr 39 i Bærum kommune.

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-Mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
61	B	87	B	78	B	169	B	95	B	79	B				
62	B	49	B	79	B	115	B	96	B	65	B				
63	B	107	B	80	B	128	B	97	B	79	B				
64	B	86	B	81	B	115	B	98	B	65	B				
65	B	51	B	82	B	128	B	99	B	79	B				
66	B	110	B	83	B	115	B	100	B	77	B				
67	B	59	B	84	B	128	B	101	N	2173	BG				
68	B	110	B	85	B	115	B	102	N	124	B				
69	B	203	B	86	B	128	B	103	N	680	BG				
70	B	86	B	87	B	97	B	104	N	25	B				
71	B	51	B	88	B	110	B		~~N~~						
72	B	110	B	89	B	79	B								
73	B	59	B	90	B	81	B								
74	B	197	B	91	B	79	B								
75	B	86	B	92	B	81	B								
76	B	51	B	93	B	79	B								
77	B	110	B	94	B	81	B								

Sum Tellere: 12.225 = nevner: 12.225

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
16.09.08 ARNE SISKE	VEIDEKKE EIENDOM AS OVE ÅGEDAL EIERSEKSJONSSAMEIE VICTORIAGÅRDEN: ROLF BREKKE ROLF ANDERSEN LARS OLAV KRONSTAD RAHIL HUSSAIN	OVE ÅGEDAL (HT FULLMAKT)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift
16.09.08	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
7	39			Bærum **kommune**

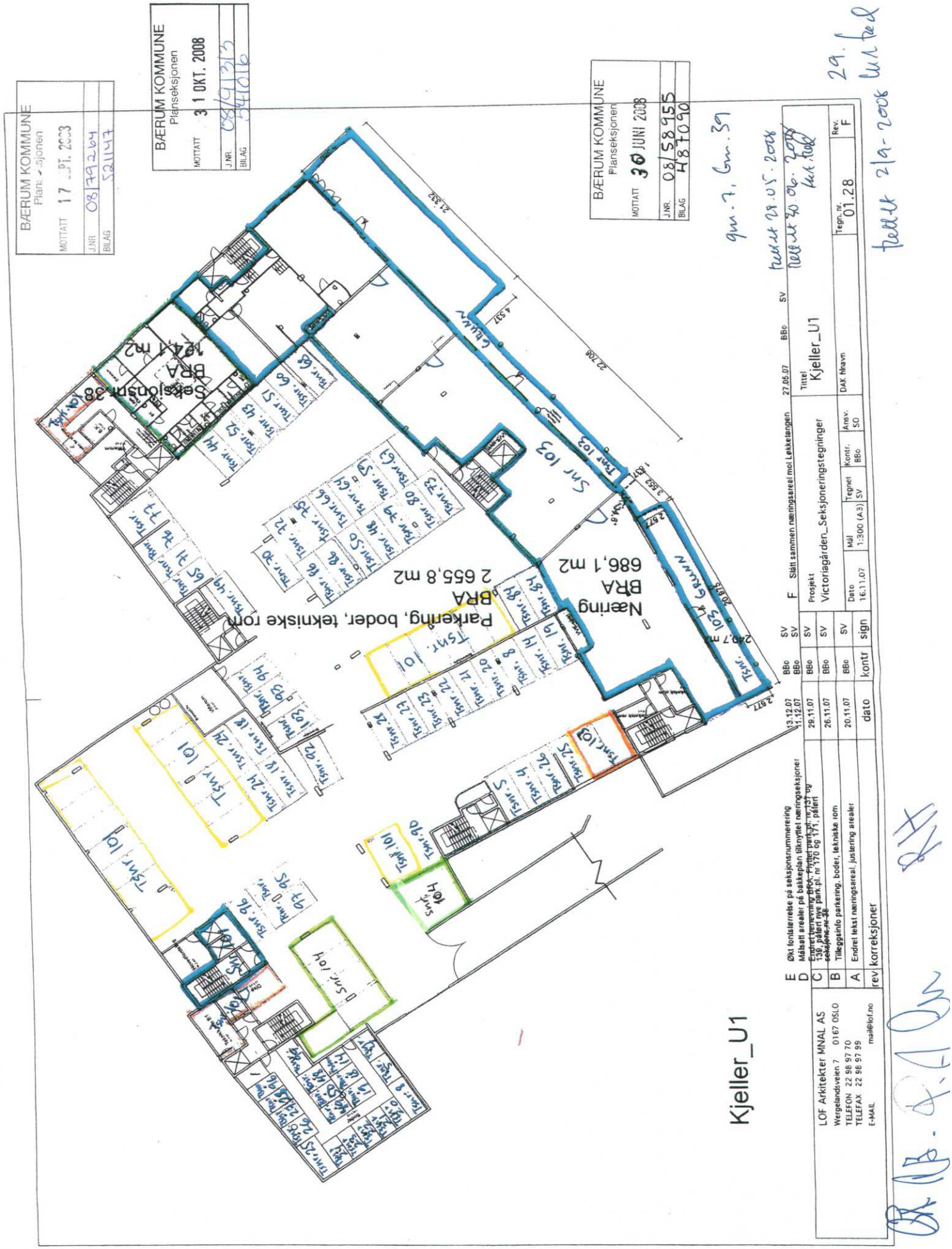
Sted og dato	Stempel og underskrift
Sandvika 31/10-08	BÆRUM KOMMUNE Regulering 1304 SANDVIKA

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Hlg. Mf. m/Bernt Lund i Bærum kommune er
snr. 104 klart avgrenset
BA

Dato	Partenes underskrift
16.09.08	

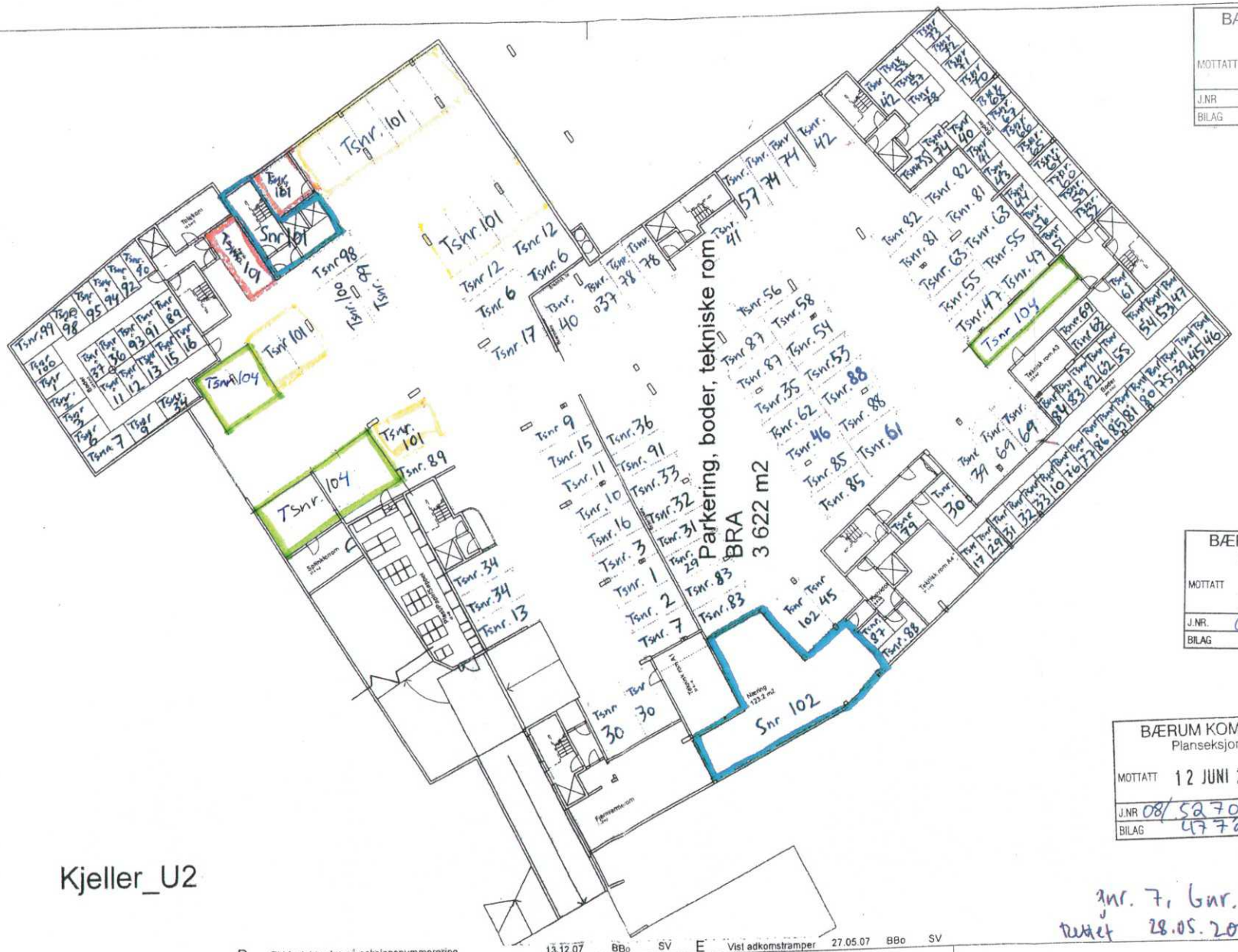

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 17 OKT. 2003
J.NR 08/79264
BILAG 521147
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 31 OKT. 2008
J.NR. 08/61313
BILAG 471016
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 30 JUNI 2008
J.NR. 08/58955
BILAG 481090
Kjeller_U1
Parkering, boder, tekniske rom
BRA
2 655,8 m2
Næring
BRA
686,1 m2
Seksjonsnr 38
BRA
124,1 m2
Tittel
Kjeller_U1
Prosjekt
Victoriagården_Seksjoneringstegninger
Tegn.nr.
01.28
Rev.
F
LOF Arkitekter MNAL AS
Wergelandsveien 7 0167 OSLO
TELEFON 22 98 97 70
TELEFAX 22 98 97 99
E-MAIL mail@lof.no

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/898293/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 14:46

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 17 SEPT. 2008
J.NR 08/79264
BILAG 521150

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 31 OKT. 2008
J.NR. 08/91313
BILAG 541018

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 12 JUNI 2008
J.NR 08/52705
BILAG 477225



Kjeller_U2

gnr. 7, bnr. 39
rettet 28.05.2008

LOF Arkitekter MNAL AS Wergelandsveien 7 0167 OSLO TELEFON 22 98 97 70 TELEFAX 22 98 97 99 E-MAIL mail@lof.no	D	Økt fontstørrelse på seksjonsnummerering	13.12.07	BBo	SV	E	Vist adkomstramper	27.05.07	BBo	SV	Tittel: Kjeller_U2	
	C	Endret benevnelse BRA,	29.11.07	BBo	SV	Prosjekt: Victoriagården_Seksjoneringstegninger						
	B	Tillegsinfo parkering, boder , tekniske rom	26.11.07	BBo	SV	Dato 16.11.07	Mål 1:300 (A3)	Tegnet SV	Kontr. BBo	Ansv. SO	DAK hlnavn	Tegn. nr. 01.29 / Rev. E
	A	Endret tekst næringsareal, justering arealer	20.11.07	BBo	SV							
	rev	korreksjoner	dato	kontr	sign							

rettet 2/9-2008

x) Undertegnet av Anne Brita ihht. fullmakt

Begjæring om [1] ☑ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass
Veidekke Eiendom AS	
Adresse: Postboks 507 Skøyen	
Postnr. 0214 Poststed Oslo	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 936946348 Ref. nr.	

Doknr: 553422 Tinglyst: 04.07.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

BÆRUM KOMMUNE Planseksjonen MOTTATT 12 JUNI 2008 J.NR 08/59385 BILAG 477210

BÆRUM KOMMUNE Planseksjonen MOTTATT 01 JULI 2008 J.NR. 08/59387 BILAG 488007

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0219	Bærum	7	39		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
936946348	Veidekke Eiendom AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	120	B	13	B	47	B	25	B	47	B	37	B	52	BG	49	B	51	B
2	B	96	BG	14	B	89	B	26	B	89	B	38	N	358	G	50	B	110	B
3	B	91	BG	15	B	91	B	27	B	91	B	39	B	121	B	51	B	59	B
4	B	54	BG	16	B	53	B	28	B	53	B	40	B	86	B	52	B	110	B
5	B	56	BG	17	B	87	B	29	B	87	B	41	B	51	B	53	B	87	B
6	B	107	B	18	B	107	B	30	B	200	B	42	B	110	B	54	B	49	B
7	B	47	B	19	B	47	B	31	B	91	B	43	B	59	B	55	B	107	B
8	B	89	B	20	B	89	B	32	B	53	B	44	B	110	B	56	B	86	B
9	B	91	B	21	B	91	B	33	B	87	B	45	B	87	B	57	B	51	B
10	B	53	B	22	B	53	B	34	B	193	B	46	B	49	B	58	B	110	B
11	B	87	B	23	B	87	B	35	B	86	BG	47	B	107	B	59	B	59	B
12	B	107	B	24	B	107	B	36	B	51	BG	48	B	86	B	60	B	110	B

Sum tellere: | = nevner:

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Rekvirentens underskrift
11/6-08	

Tillegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner gnr 7, bnr 39 i Bærum kommune.

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-Mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
61	B	87	B	78	B	169	B	95	B	79	B				
62	B	49	B	79	B	115	B	96	B	65	B				
63	B	107	B	80	B	128	B	97	B	79	B				
64	B	86	B	81	B	115	B	98	B	65	B				
65	B	51	B	82	B	128	B	99	B	79	B				
66	B	110	B	83	B	115	B	100	B	77	B				
67	B	59	B	84	B	128	B	101	N	2173	BG				
68	B	110	B	85	B	115	B	102	N	124	B				
69	B	203	B	86	B	128	B	103	N	680	B G				
70	B	86	B	87	B	97	B								
71	B	51	B	88	B	110	B								
72	B	110	B	89	B	79	B								
73	B	59	B	90	B	81	B								
74	B	197	B	91	B	79	B								
75	B	86	B	92	B	81	B								
76	B	51	B	93	B	79	B								
77	B	110	B	94	B	81	B								

Sum Tellere: 12200 = nevner: 12200

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☑ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☑ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☑ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☑ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☑ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☑ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☑ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☑ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 11.6.08		

Dato	Rekvirentens underskrift
11/6-08	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
7	39			Bærum

Dato	Stempel og underskrift
1/7-08	BÆRUM KOMMUNE Regulering 1304 SANDVIKA

Noter:

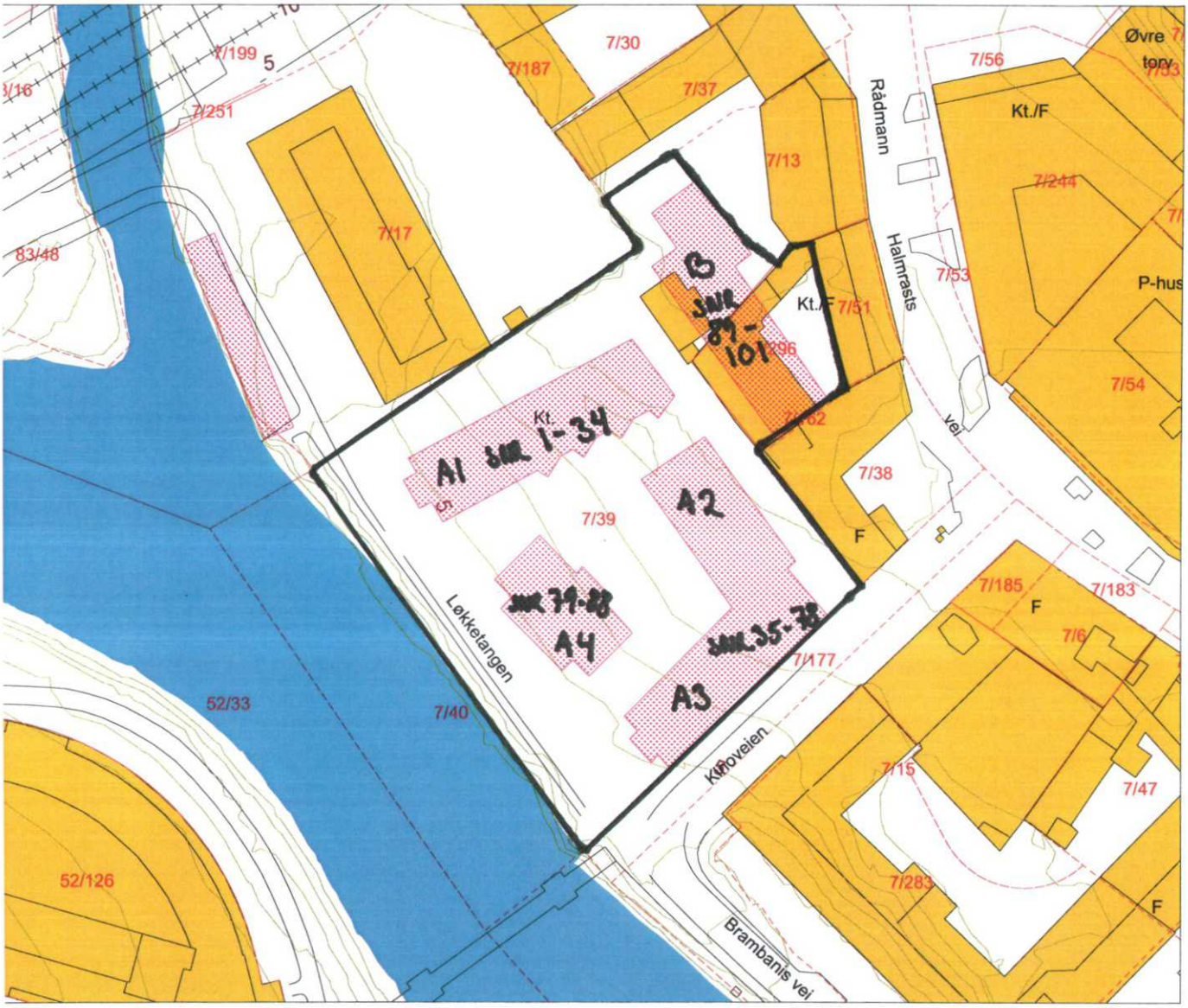
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, pålegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
11/6-08	

SITUASJONSPLAN GNR. 7, BNR. 39

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 15 JAN. 2008
J.NR. 08/3789
BILAG 395968



SCALE 1 : 1 000

20 0 20 40 60
METERS

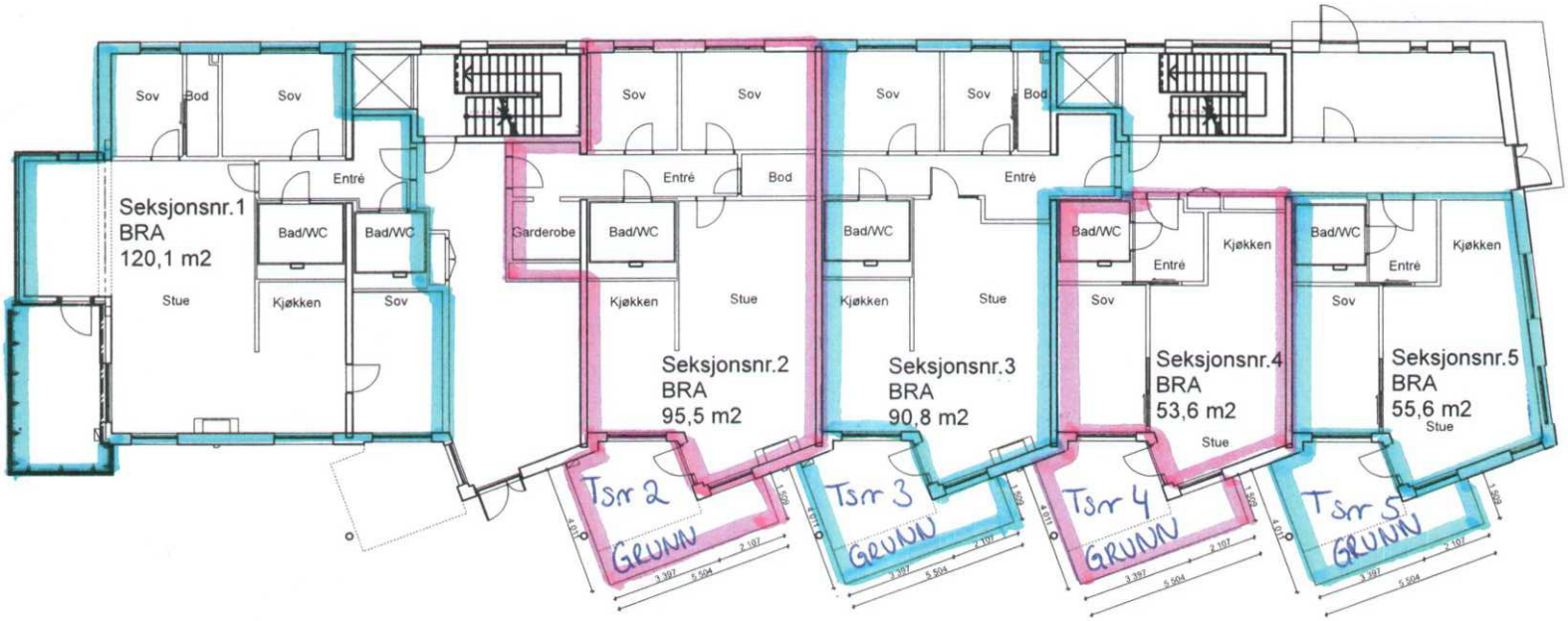
N

- U1 OG U2, SNR. 102-105 ER IKKE SYNLIG PÅ KARTET.
- TILLEGGSAREALER I GRUNN FOR SNR. 2-5, 35-38, 101, 103-105 VISES MÅLSATT PÅ VEDKOMMENDE PLANTEGNING.
- GUL BEBYGGELSE PÅ EIENDOMMEN = GAMMEL BEBYGGELSE

1.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/553422/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 14:45

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 15 JAN. 2008
J.NR. 08/3789
BILAG 395969



MÅLESTOKK 1:200

gnr. 7, bnr. 39

B	Tilføyd rombenevnelser, økt fontstørrelse på seksjonsnummerering	13.12.07	BBo	SV
A	Endret benevnelse BRA	28.11.07	BBo	SV
rev	korreksjoner	dato	kontr	sign

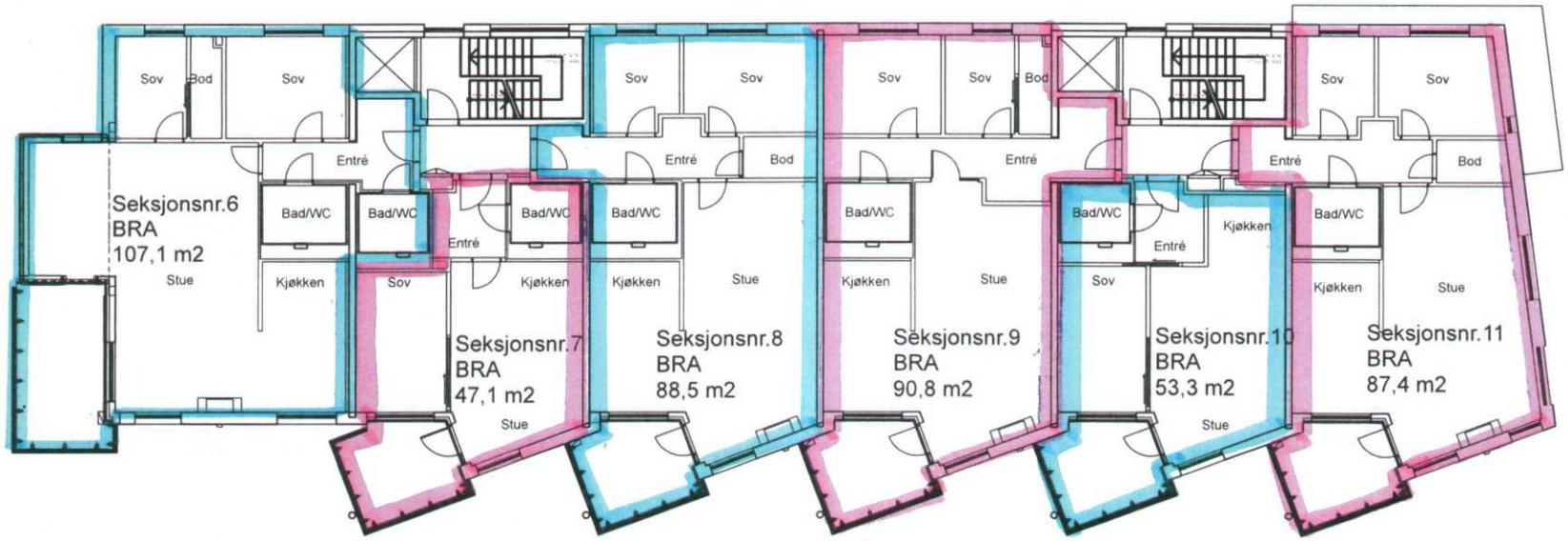
LOF Arkitekter MNAL AS
Wergelandsveien 7 0167 OSLO
TELEFON 22 98 97 70
TELEFAX 22 98 97 99
LOF ARKITEKTER AS E-MAIL mail@lof.no

Prosjekt: Victoriagården_Seksjoneringstegninger
Tittel: A1_1etg

Dato	Mål	Tegnet	Kontr.	Ansv.	DAK filnavn	Tegn. nr.	Rev.
16.11.07	1:200 (A4)	SV	BBo	SO		01.1	B

2.

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 15 JAN. 2008
J.NR. 08/3789
BILAG 395973



MÅLESTOKK 1:200

gnr. 7, bnr. 39

LOF Arkitekter MNAL AS
Wergelandsveien 7 0167 OSLO
TELEFON 22 98 97 70
TELEFAX 22 98 97 99
LOF ARKITEKTER AS E-MAIL mail@lof.no

rev	korreksjoner	dato	kontr	sign
B	Tilføyd rombenevnelser, økt fontstørrelse på seksjonsnummerering	13.12.07	BBo	SV
A	Endret benevnelse BRA	28.11.07	BBo	SV

Prosjekt: Victoriagården_Seksjoneringstegninger

Tittel: A1_2etg

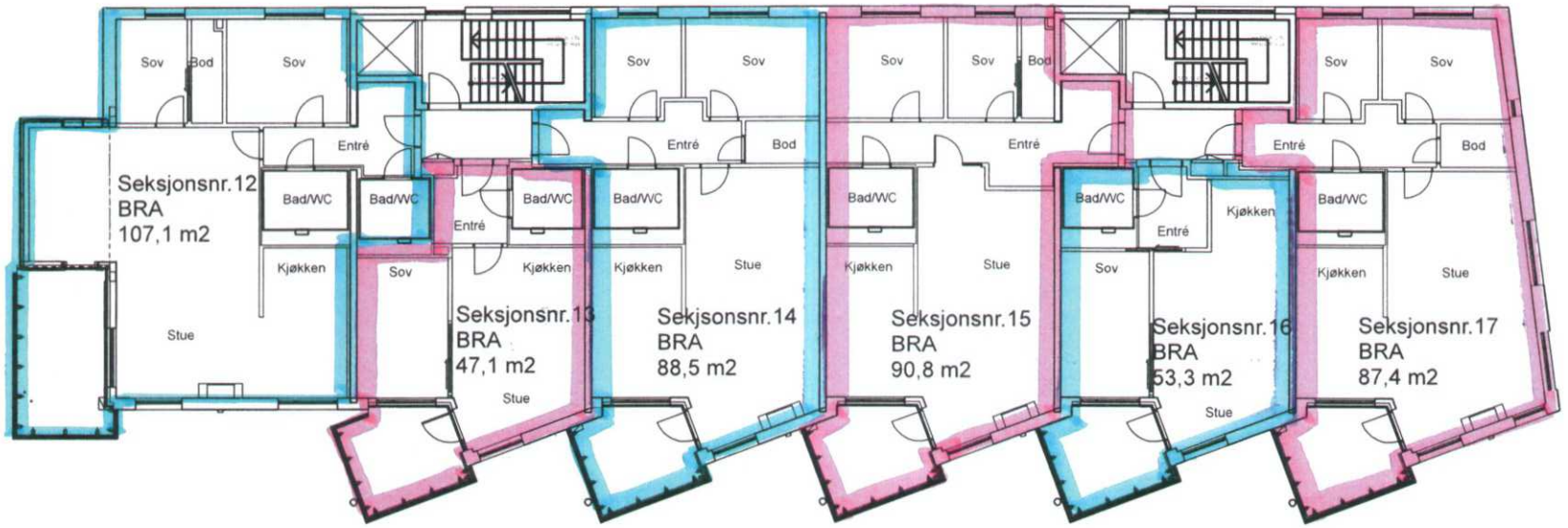
Dato	Mål	Tegnet	Kontr.	Ansv.	DAK filnavn	Tegn. nr.	Rev.
16.11.07	1:200 (A4)	SV	BBo	SO		01.2	B

3.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/553422/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 14:45

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/553422/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 14:45

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 15 JAN. 2008
J.NR 08/3789
BILAG 395974



MÅLESTOKK 1:200

gnr.7, bnr.39

LOF Arkitekter MNAL AS
Wergelandsveien 7 0167 OSLO
TELEFON 22 98 97 70
TELEFAX 22 98 97 99
LOF ARKITEKTER AS E-MAIL mail@lof.no

rev	korreksjoner	dato	kontr	sign
B	Tilføyd rombenevnelser, økt fontstørrelse på seksjonsnummerering	13.12.07	BBo	SV
A	Endret benevnelse BRA	28.11.07	BBo	SV

Prosjekt: Victoriagården_Seksjoneringstegninger

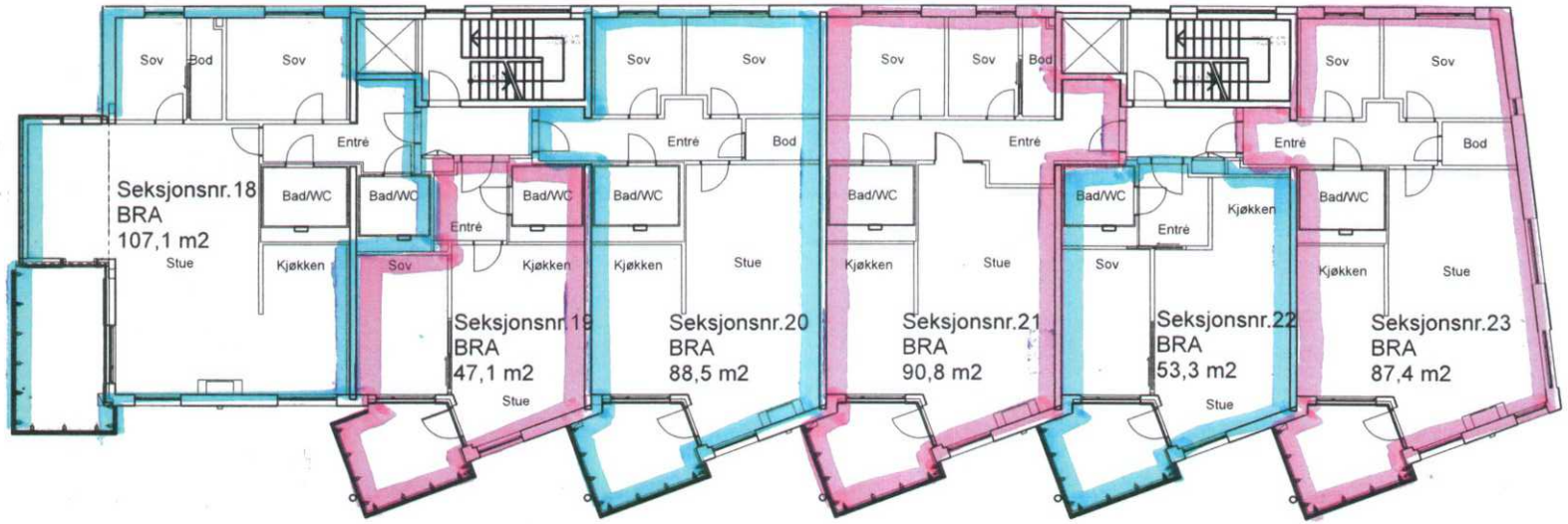
Tittel: A1_3etg

Dato	Mål	Tegnet	Kontr.	Ansv.	DAK filnavn	Tegn. nr.	Rev.
16.11.07	1:200 (A4)	SV	BBo	SO		01.3	B

4.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/553422/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 14:45

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 15 JAN. 2008
J.NR. 08/3789
BILAG 395975



MÅLESTOKK 1:200

gr. 7, br. 39

LOF Arkitekter MNAL AS
Wergelandsveien 7 0167 OSLO
TELEFON 22 98 97 70
TELEFAX 22 98 97 99
LOF ARKITEKTER AS E-MAIL mail@lof.no

rev	korreksjoner	dato	kontr	sign
A	Endret benevnelse BRA	28.11.07	BBo	SV
B	Tilføyd rombenevnelser, økt fontstørrelse på seksjonsnummerering	13.12.07	BBo	SV

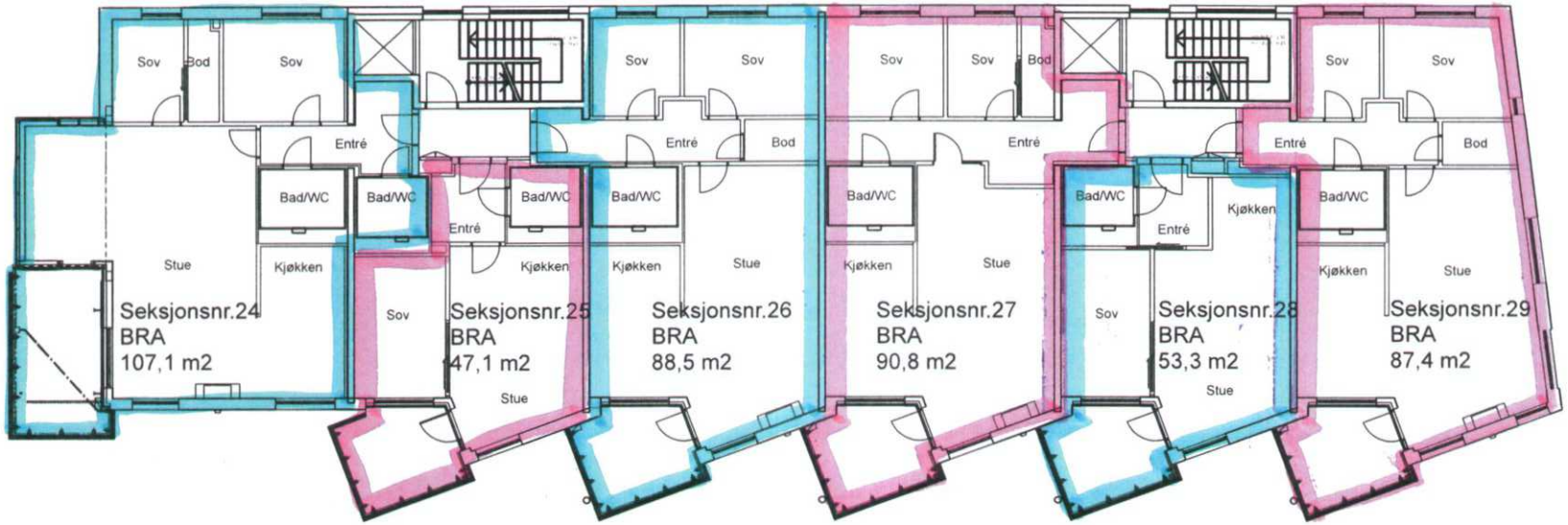
Prosjekt: Victoriagården_Seksjoneringstegninger

Tittel: A1_4etg

Dato	Mål	Tegnet	Kontr.	Ansv.	DAK filnavn	Tegn. nr.	Rev.
16.11.07	1:200 (A4)	SV	BBo	SO		01.4	B

5.

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 15 JAN. 2008
J.NR. 08/3789
BILAG 395976



MÅLESTOKK 1:200

gnr.7, bnr.39

LOF Arkitekter MNAL AS
Wergelandsveien 7 0167 OSLO
TELEFON 22 98 97 70
TELEFAX 22 98 97 99
LOF ARKITEKTER AS
E-MAIL mail@lof.no

rev	korreksjoner	dato	kontr	sign
B	Tilføyd rombenevnelser, økt fontstørrelse på seksjonsnummerering	13.12.07	BBo	SV
A	Endret benevnelse BRA	28.11.07	BBo	SV

Prosjekt: Victoriagården_Seksjoneringstegninger

Tittel: A1_5etg

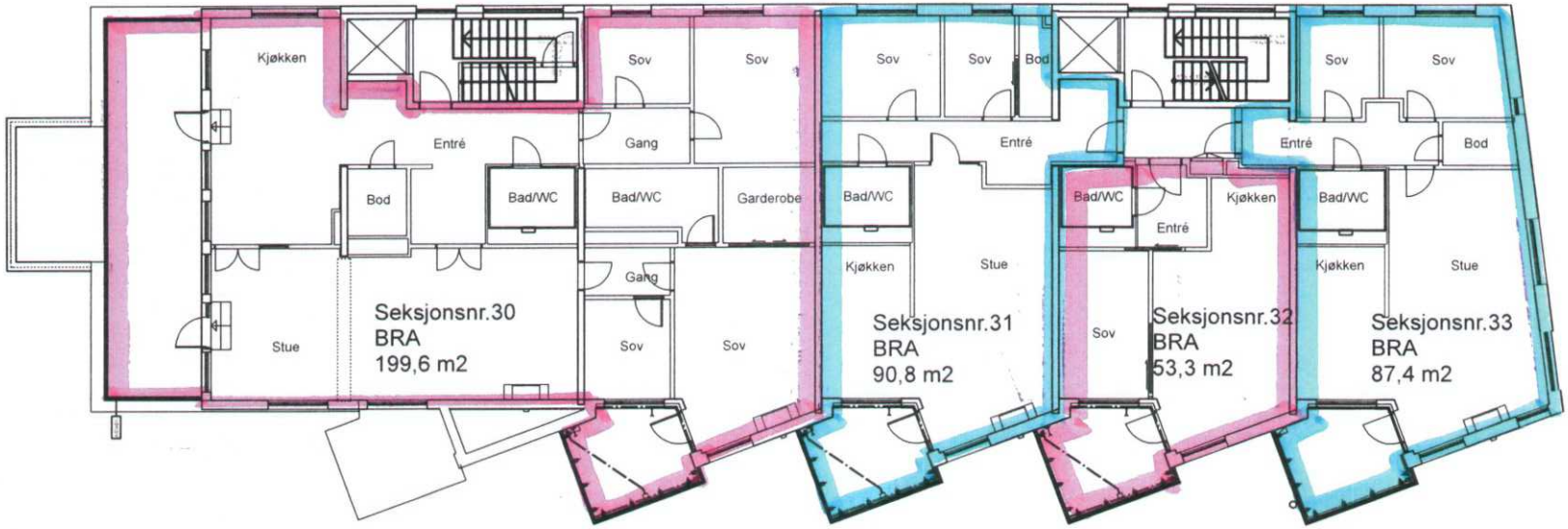
Dato	Mål	Tegnet	Kontr.	Ansv.	DAK filnavn	Tegn. nr.	Rev.
16.11.07	1:200 (A4)	SV	BBo	SO		01.5	B

6.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/553422/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 14:45
Side 10 av 34

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/553422/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 14:45

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 15 JAN. 2008
J.NR. 08/3789
BILAG 395977



MÅLESTOKK 1:200

gr. 7, bnr. 39

B	Tilføyd rombenevnelser, økt fontstørrelse på seksjonsnummerering	13.12.07	BBo	SV
A	Endret benevnelse BRA	28.11.07	BBo	SV
rev	korreksjoner	dato	kontr	sign

LOF Arkitekter MNAL AS
Wergelandsveien 7 0167 OSLO
TELEFON 22 98 97 70
TELEFAX 22 98 97 99
LOF ARKITEKTER AS E-MAIL mail@lof.no

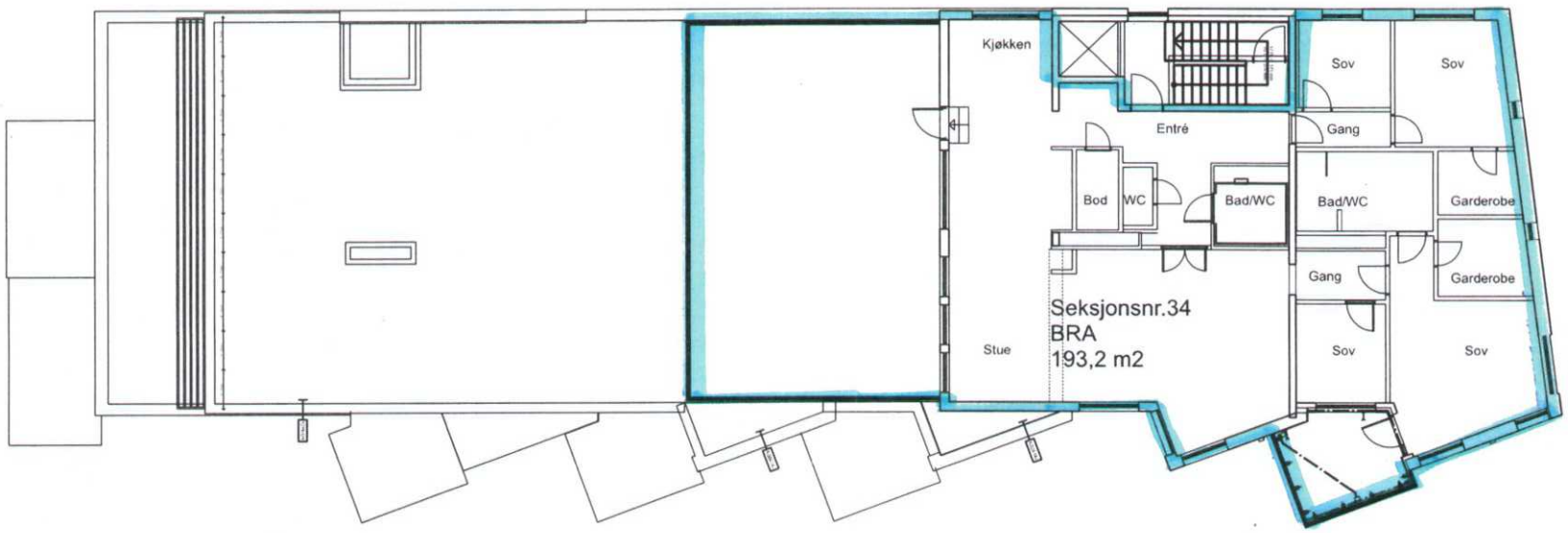
Prosjekt: Victoriagården_Seksjoneringstegninger
Tittel: A1_6etg

Dato	Mål	Tegnet	Kontr.	Ansv.	DAK filnavn	Tegn. nr.	Rev.
16.11.07	1:200 (A4)	SV	BBo	SO		01.6	B

7.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/553422/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 14:45

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 15 JAN. 2008
J.NR. 08/3789
BILAG 395988



MÅLESTOKK 1:200

gr. 7, bnr. 39

LOF Arkitekter MNAL AS
Wergelandsveien 7 0167 OSLO
TELEFON 22 98 97 70
TELEFAX 22 98 97 99
LOF ARKITEKTER AS
E-MAIL mail@lof.no

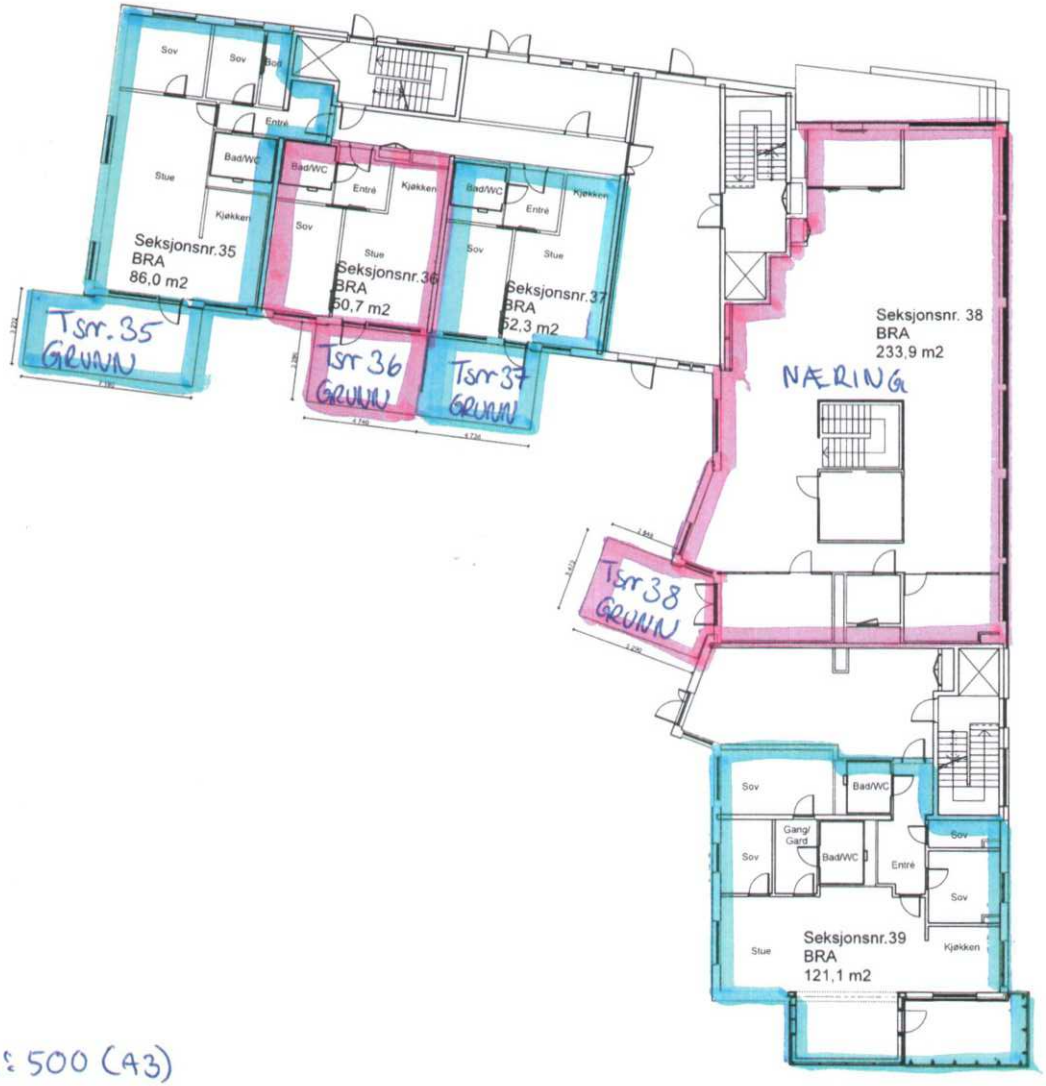
rev	korreksjoner	dato	kontr	sign
B	Tilføyd rombenevnelser, økt fontstørrelse på seksjonsnummerering	13.12.07	BBo	SV
A	Endret benevnelse BRA	28.11.07	BBo	SV

Prosjekt: Victoriagården_Seksjoneringstegninger
Tittel: A1_7etg

Dato	Mål	Tegnet	Kontr.	Ansv.	DAK filnavn	Tegn. nr.	Rev.
16.11.07	1:200 (A4)	SV	BBo	SO		01.7	B

8.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/553422/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 14:45



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 15 JAN. 2008
J.NR. 08/3789
BILAG 39589

MÅLESTOKK 1:500 (A3)

gr. 7, br. 39

D	Tilføyd rombenevnelser, økt fontstørrelse på seksjonsnummerering	13.12.07	BBo	SV	
C	Påført sjakter, påført seksjonsnr. 38	29.11.07	BBo	SV	
B	Endret benevnelse BRA	28.11.07	BBo	SV	
A	Påført sjakter, endret tekst næringsareal	20.11.07	BBo	SV	
rev	korreksjoner	dato	kontr	sign	

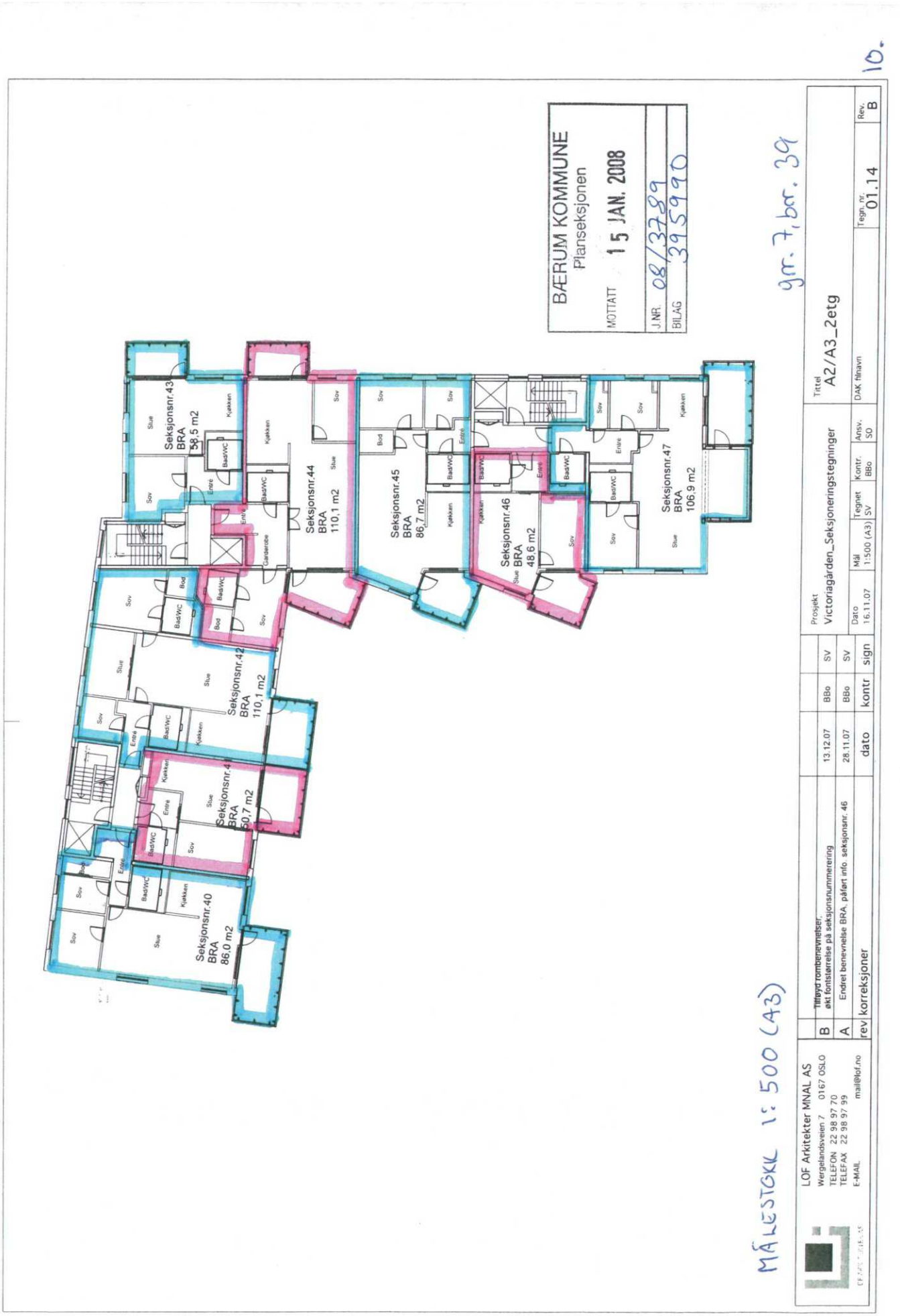
LOF Arkitekter MNAL AS
Wergelandsveien 7 0167 OSLO
TELEFON 22 98 97 70
TELEFAX 22 98 97 99
E-MAIL mail@lof.no

Prosjekt: Victoriagården_Seksjoneringstegninger
Tittel: A2/A3_1etg

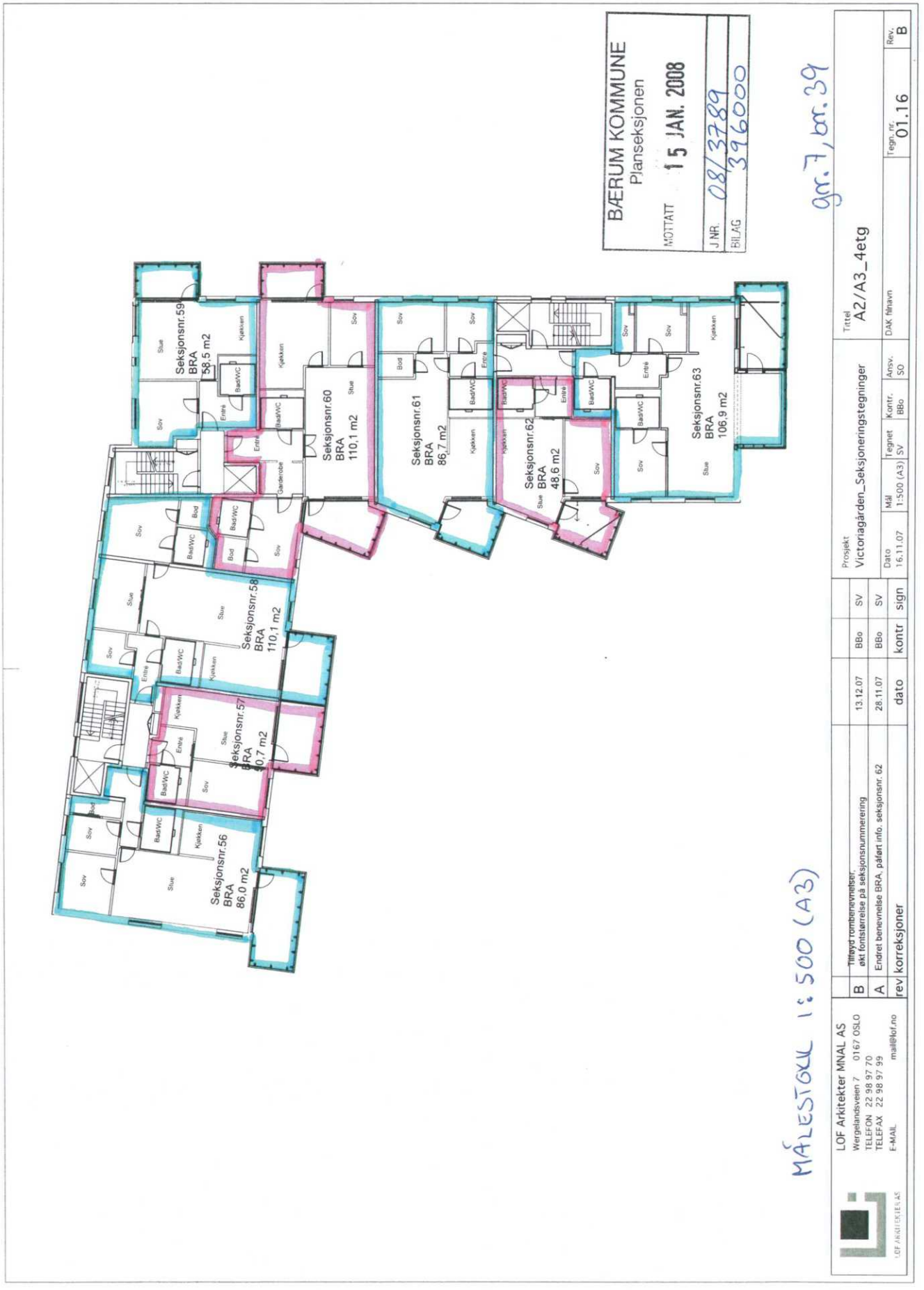
Dato	Mål	Tegnet	Kontr.	Ansv.	DAK filnavn	Tegn. nr.	Rev.
16.11.07	1:500 (A3)	SV	BBo	SO		01.13	D

9.

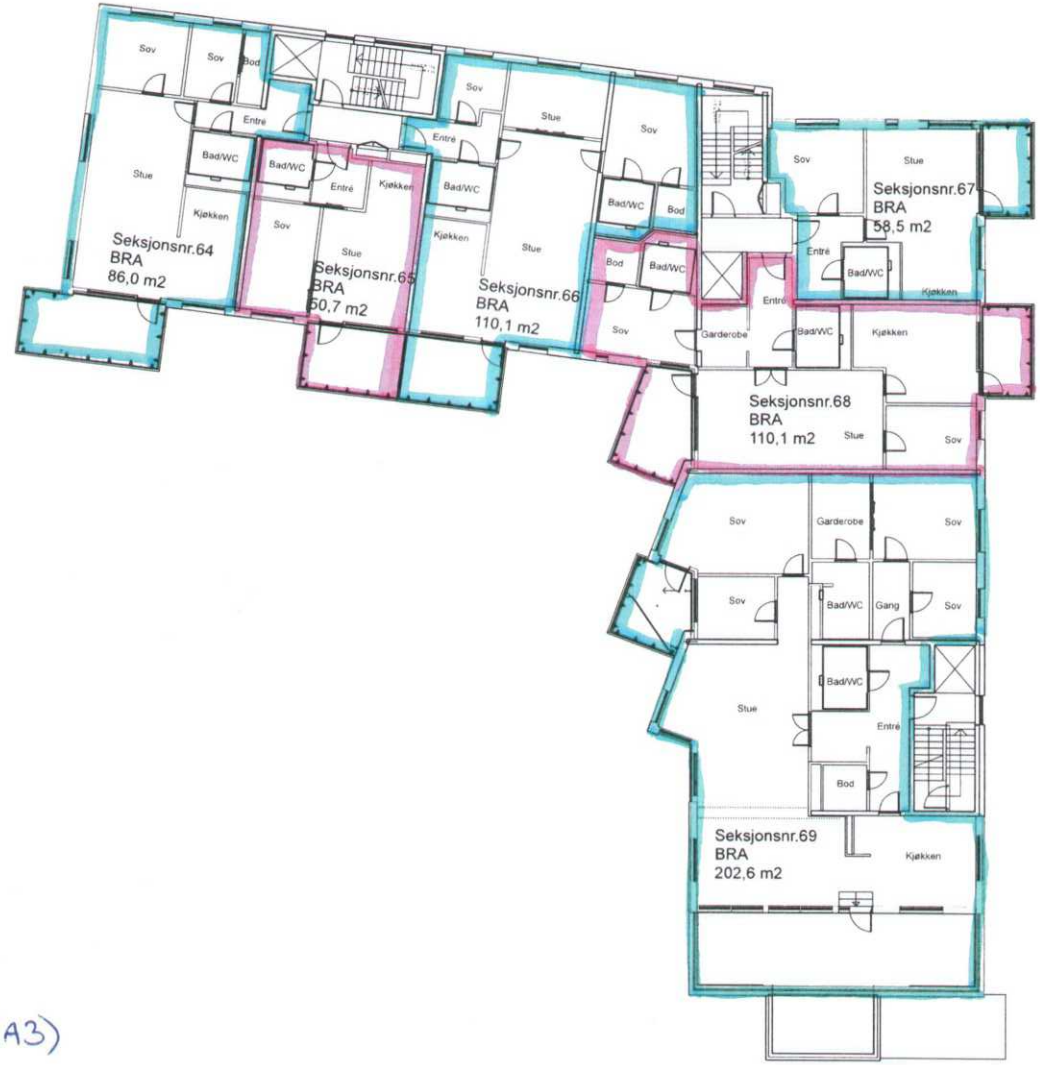
Side 13 av 34


BÆRUM KOMMUNE
Plansekjonen
MOTTATT 15 JAN. 2008
J.NR. 08/3289
BILAG 395990
gr. 7, bnr. 39
10.
Seksjonsnr.43 BRA 58,5 m2
Seksjonsnr.44 BRA 110,1 m2
Seksjonsnr.45 BRA 86,7 m2
Seksjonsnr.46 BRA 48,6 m2
Seksjonsnr.47 BRA 106,9 m2
Seksjonsnr.42 BRA 110,1 m2
Seksjonsnr.41 BRA 50,7 m2
Seksjonsnr.40 BRA 86,0 m2
MÅLESTOKK 1:500 (A3)
LOF Arkitekter MNAL AS
Wergelandsveien 7 0167 OSLO
TELEFON 22 98 97 70
TELEFAX 22 98 97 99
E-MAIL mail@lof.no
B Tittelyd rombenevnelser. økt fontstørrelse på seksjonsnummerering 13.12.07 BBo SV
A Endret benevnelse BRA, påført info. seksjonsnr. 46 28.11.07 BBo SV
rev korreksjoner dato kontr sign
Prosjekt Victoriagården_Seksjoneringstegninger
Tittel A2/A3_2etg
Dato 16.11.07
Målt 1:500 (A3)
Tegnet SV
Kontr. BBo
Ansv. SO
DAK filnavn
Tegn.nr. 01.14
Rev. B


BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 15 JAN. 2008
J.NR. 08/3789
BILAG 395991
gnr. 7, bnr. 39
11.
Seksjonsnr.51 BRA 58,5 m2
Seksjonsnr.52 BRA 110,1 m2
Seksjonsnr.53 BRA 86,7 m2
Seksjonsnr.54 BRA 48,6 m2
Seksjonsnr.55 BRA 106,9 m2
Seksjonsnr.50 BRA 110,1 m2
Seksjonsnr.49 BRA 50,7 m2
Seksjonsnr.48 BRA 86,0 m2
MÅLESTOKK 1: 500 (A3)
LOF Arkitekter MNAL AS
Wergelandsveien 7 0167 OSLO
TELEFON 22 98 97 70
TELEFAX 22 98 97 99
E-MAIL mail@lof.no
B Tilføyd rombenevnelser økt fontstørrelse på seksjonsnummerering 13.12.07 BBo SV
A Endret benevnelse BRA, påført info. seksjonsnr. 54 28.11.07 BBo SV
rev korreksjoner dato kontr sign
Prosjekt Victoriagården_Seksjoneringstegninger
Tittel A2/A3_3etg
Dato 16.11.07
Mål 1:500 (A3)
Tegnet SV
Kontr. BBo
Ansv. SO
DAK filnavn
Tegn. nr. 01.15
Rev. B


BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 15 JAN. 2008
J.NR. 08/3789
BILAG 396000
gnr. 7, bnr. 39
12.
Seksjonsnr.59 BRA 58.5 m2
Seksjonsnr.60 BRA 110,1 m2
Seksjonsnr.61 BRA 86,7 m2
Seksjonsnr.62 BRA 48.6 m2
Seksjonsnr.63 BRA 106,9 m2
Seksjonsnr.58 BRA 110,1 m2
Seksjonsnr.57 BRA 70,7 m2
Seksjonsnr.56 BRA 86.0 m2
MÅLESTOKK 1:500 (A3)
LOF Arkitekter MNAL AS
Wergelandsveien 7 0167 OSLO
TELEFON 22 98 97 70
TELEFAX 22 98 97 99
E-MAIL mail@lof.no
B Tilbygd rombenevnelser; økt fonstørrelse på seksjonsnummerering 13.12.07 BBo SV
A Endret benevnelse BRA, påført info. seksjonsnr. 62 28.11.07 BBo SV
rev korreksjoner dato kontr sign
Prosjekt Victoriagården_Seksjoneringstegninger
Tittel A2/A3_4etg
Dato 16.11.07
Mål 1:500 (A3)
Tegnet SV
Kontr. BBo
Ansv. SO
DAK filnavn
Tegn.nr. 01.16
Rev. B

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/553422/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 14:45



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 15 JAN. 2008
J.NR. 08/3789
BILAG 396001

MÅLESTOKK 1:500 (A3)

gr. 7, bnr. 39

D	Tilføyd rombenevnelser, økt fontstørrelse på seksjonsnummerering	13.12.07	BBo	SV	
C	Påført sjakter	29.11.07	BBo	SV	
B	Endret benevnelse BRA	28.11.07	BBo	SV	
A	Påført sjakter	20.11.07	BBo	SV	
rev	korreksjoner	dato	kontr	sign	

LOF Arkitekter MNAL AS
Wergelandsveien 7 0167 OSLO
TELEFON 22 98 97 70
TELEFAX 22 98 97 99
E-MAIL mail@lof.no

Prosjekt: Victoriagården_Seksjoneringstegninger
Tittel: A2/A3_5etg

Dato	Mål	Tegnet	Kontr.	Ansv.	DAK filnavn	Tegn. nr.	Rev.
16.11.07	1:500 (A3)	SV	BBo	SO		01.17	D

13.

Side 17 av 34

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/553422/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 14:45



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 15 JAN. 2008
J.NR. 08/3789
BILAG 396002

MÅLESTOKK 1:500 (A3)

gr. 7, br. 39

D	Tilføyd rombenevnelser, økt fontstørrelse på seksjonsnummerering	13.12.07	BBo	SV	
C	Påført sjakter	29.11.07	BBo	SV	
B	Endret benevnelse BRA	28.11.07	BBo	SV	
A	Påført sjakter	20.11.07	BBo	SV	
rev	korreksjoner	dato	kontr	sign	

LOF Arkitekter MNAL AS
Wergelandsveien 7 0167 OSLO
TELEFON 22 98 97 70
TELEFAX 22 98 97 99
E-MAIL mail@lof.no

Prosjekt: Victoriagården_Seksjoneringstegninger
Tittel: A2/A3_6etg
Dato 16.11.07 | Mål 1:500 (A3) | Tegnet SV | Kontr. BBo | Ansv. SO | DAK filnavn | Tegn. nr. 01.18 | Rev. D

14.

Side 18 av 34

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/553422/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 14:45



MÅLESTOKK 1:500 (A3)

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 15 JAN. 2008
J.NR. 08/3789
BILAG 396003

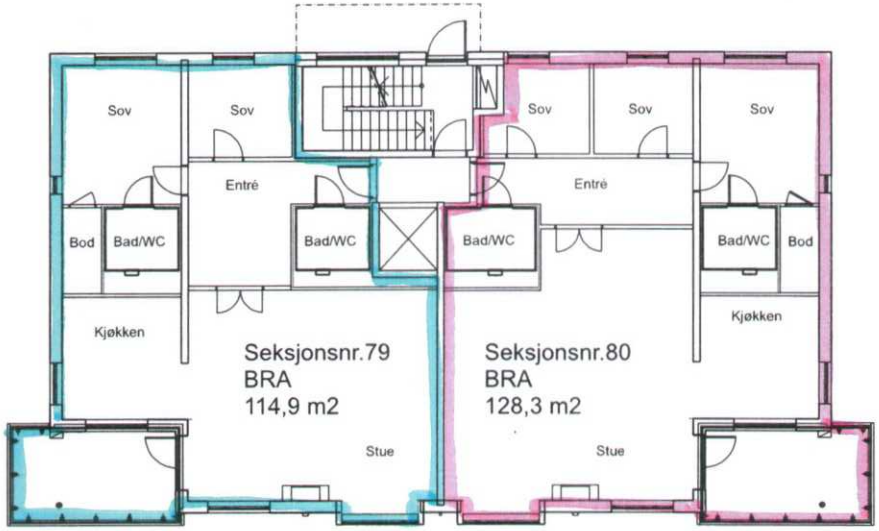
gr. 7, br. 39

	D	Tilføyd rombenevnelser. økt fontstørrelse på seksjonsnummerering	13.12.07	BBo	SV									
LOF Arkitekter MNAL AS Wergelandsveien 7 0167 OSLO TELEFON 22 98 97 70 TELEFAX 22 98 97 99 E-MAIL mail@lof.no	C	Påført sjakter	29.11.07	BBo	SV	Prosjekt Victoriagården_Seksjoneringstegninger					Tittel A2/A3_7etg			
	B	Endret benevnelse BRA	28.11.07	BBo	SV									
	A	Påført sjakter	20.11.07	BBo	SV	Dato 16.11.07	Mål 1:500 (A3)	Tegnet SV	Kontr. BBo	Ansv. SO	DAK filnavn		Tegn. nr. 01.19	Rev. D
	rev	korreksjoner	dato	kontr	sign									

15.

Side 19 av 34

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/553422/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 14:45



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 15 JAN. 2008
J.NR. 08/3789
BILAG 396004

MÅLESTOKK 1: 200

gr. 7, bnr. 39

LOF Arkitekter MNAL AS
Wergelandsveien 7 0167 OSLO
TELEFON 22 98 97 70
TELEFAX 22 98 97 99
LOF ARKITEKTER AS
E-MAIL mail@lof.no

rev	korreksjoner	dato	kontr	sign
B	Tilføyd rombenevnelser, økt fontstørrelse på seksjonsnummerering	13.12.07	BBo	SV
A	Endret benevnelse BRA	28.11.07	BBo	SV

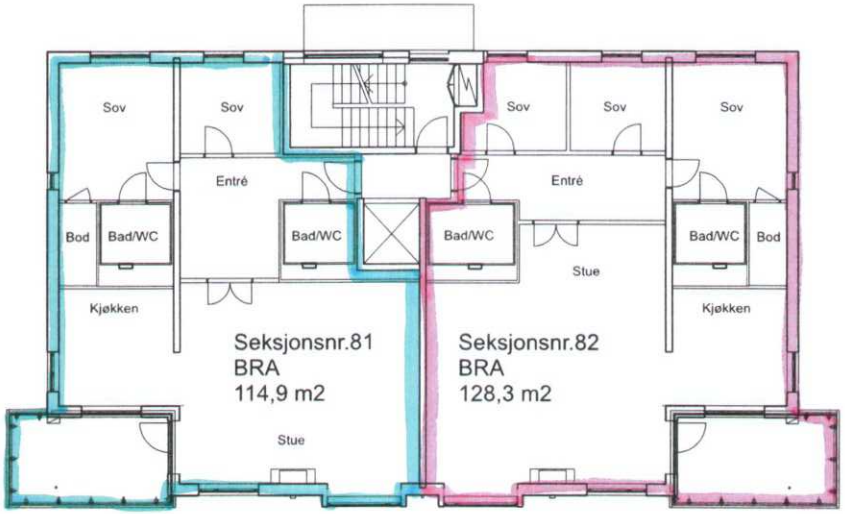
Prosjekt: Victoriagården_Seksjoneringstegninger
Tittel: A4_1etg

Dato	Mål	Tegnet	Kontr.	Ansv.	DAK filnavn	Tegn. nr.	Rev.
16.11.07	1:200 (A4)	SV	BBo	SO		01.8	B

16.

Side 20 av 34

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/553422/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 14:45



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 15 JAN. 2008
J.NR. 08/3789
BILAG 396005

MÅLESTOKK 1: 200

gnr. 7, bnr. 39

LOF Arkitekter MNAL AS
Wergelandsveien 7 0167 OSLO
TELEFON 22 98 97 70
TELEFAX 22 98 97 99
LOF ARKITEKTER AS
E-MAIL mail@lof.no

rev	korreksjoner	dato	kontr	sign
B	Tilføyd rombenevnelser, økt fontstørrelse på seksjonsnummerering	13.12.07	BBo	SV
A	Endret benevnelse BRA	28.11.07	BBo	SV

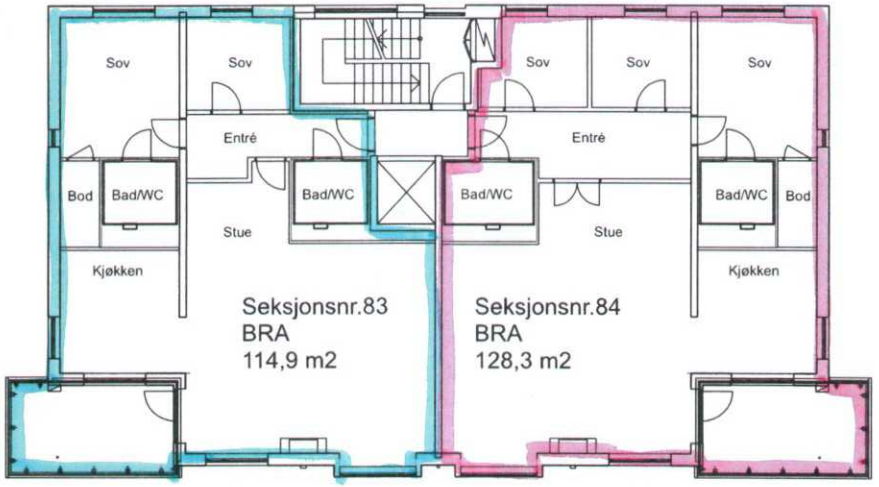
Prosjekt: Victoriagården_Seksjoneringstegninger
Tittel: A4_2etg

Dato	Mål	Tegnet	Kontr.	Ansv.	DAK filnavn	Tegn. nr.	Rev.
16.11.07	1:200 (A4)	SV	BBo	SO		01.9	B

17.

Side 21 av 34

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/553422/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 14:45



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 15 JAN. 2008
J.NR. 08/3789
BILAG 396008

MÅLESTOKK 1: 200

Gnr. 7, bnr. 39

LOF Arkitekter MNAL AS
Wergelandsveien 7 0167 OSLO
TELEFON 22 98 97 70
TELEFAX 22 98 97 99
LOF ARKITEKTER AS
E-MAIL mail@lof.no

rev		dato	kontr	sign
B	Tilføyd rombenevnelser, økt fontstørrelse på seksjonsnummerering	13.12.07	BBo	SV
A	Endret benevnelse BRA	28.11.07	BBo	SV

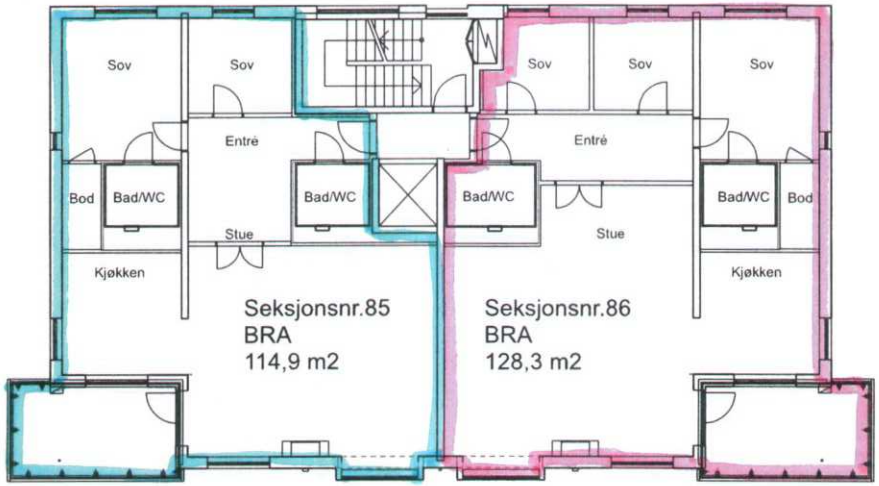
Prosjekt: Victoriagården_Seksjoneringstegninger
Tittel: A4_3etg

Dato	Mål	Tegnet	Kontr.	Ansv.	DAK filnavn	Tegn. nr.	Rev.
16.11.07	1:200 (A4)	SV	BBo	SO		01.10	B

18.

Side 22 av 34

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/553422/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 14:45



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 15 JAN. 2008
J.NR. 08/3789
BILAG 396010

MÅLESTOKK 1:200

gr. 7, br. 39

LOF Arkitekter MNAL AS
Wergelandsveien 7 0167 OSLO
TELEFON 22 98 97 70
TELEFAX 22 98 97 99
LOF ARKITEKTER AS
E-MAIL mail@lof.no

rev	korreksjoner	dato	kontr	sign
B	Tilføyd rombenevnelser, økt fontstørrelse på seksjonsnummerering	13.12.07	BBo	SV
A	Endret benevnelse BRA	28.11.07	BBo	SV

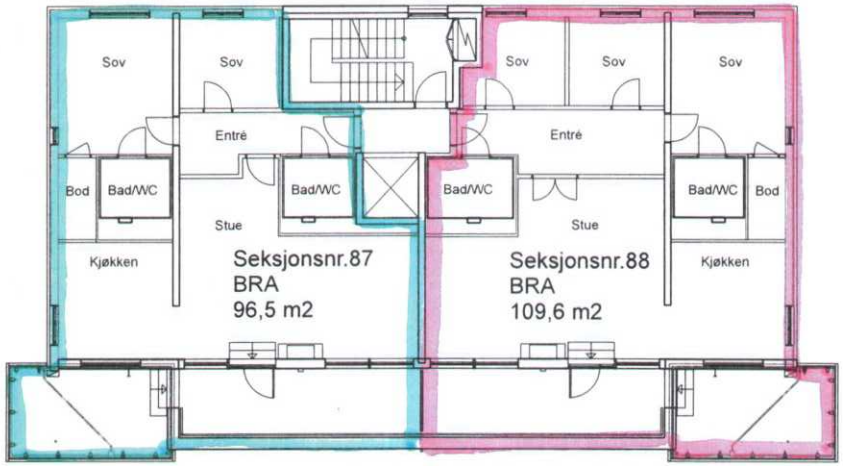
Prosjekt: Victoriagården_Seksjoneringstegninger
Tittel: A4_4etg

Dato	Mål	Tegnet	Kontr.	Ansv.	DAK filnavn	Tegn. nr.	Rev.
16.11.07	1:200 (A4)	SV	BBo	SO		01.11	B

19.

Side 23 av 34

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/553422/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 14:45



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 15 JAN. 2008
J.NR. 08/3789
BILAG 396011

MÅLESTOKK 1:200

gr. 7, bnr. 39

LOF Arkitekter MNAL AS
Wergelandsveien 7 0167 OSLO
TELEFON 22 98 97 70
TELEFAX 22 98 97 99
LOF ARKITEKTER AS
E-MAIL mail@lof.no

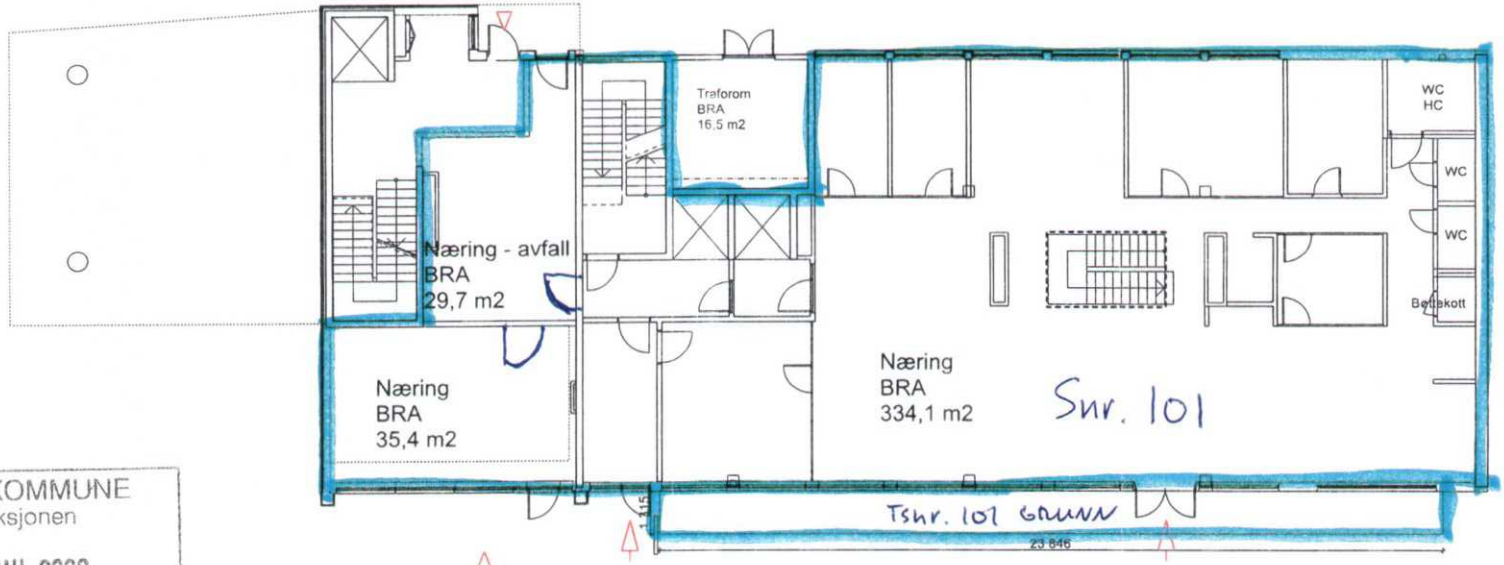
rev	korreksjoner	dato	kontr	sign
B	Tilføyd rombenevnelser, økt fontstørrelse på seksjonsnummerering	13.12.07	BBo	SV
A	Endret benevnelse BRA	28.11.07	BBo	SV

Prosjekt: Victoriagården_Seksjoneringstegninger
Tittel: A4_5etg

Dato	Mål	Tegnet	Kontr.	Ansv.	DAK filnavn	Tegn. nr.	Rev.
16.11.07	1:200 (A4)	SV	BBo	SO		01.12	B

20.

Side 24 av 34



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 12 JUNI 2008
J.NR 08/52705
BILAG 477222

MÅLESTOKK 1:200

gnr. 7, bnr. 39
2/6-2008

G	Justert plassering inngangsdører, påført vegg mellom heiser	27.05.08	BBo	BBo
F	Adkomstdør til søppelrom påført	09.05.08	BBo	BBo
E	Revidert arealer jfr flytting av avfallsrom	1912.07	BBo	SV
D	Økt fontstørrelse på seksjonsnummerering	13.12.07	BBo	SV
C	Målsatt areal tilhørende seksjon på bakkeplan	11.12.07	BBo	SV
B	Endret benevning BRA	28.11.07	BBo	SV
A	Endret tekst næringsareal	20.11.07	BBo	SV
rev	korreksjoner	dato	kontr	sign

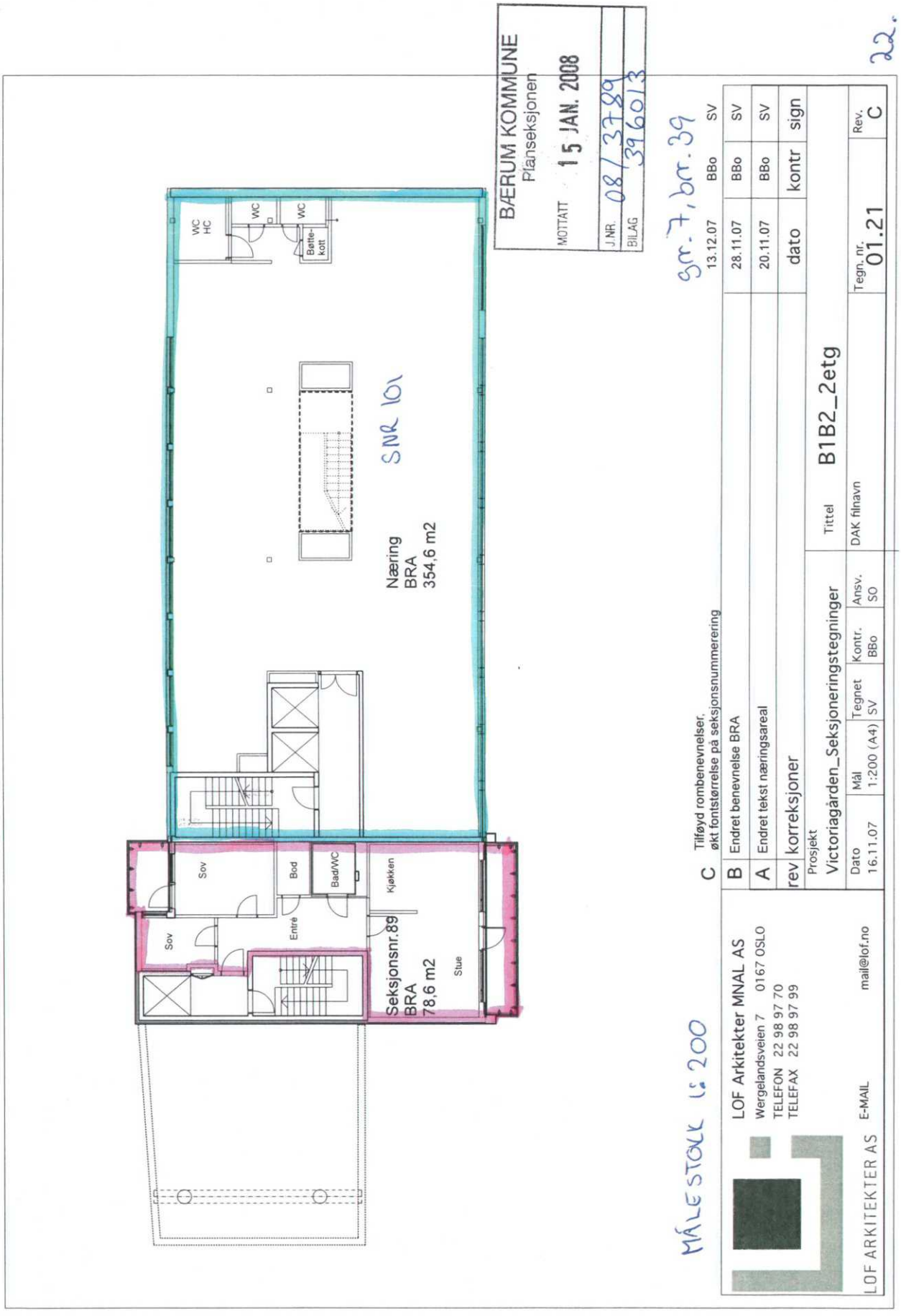
LOF Arkitekter MNAL AS
Wergelandsveien 7 0167 OSLO
TELEFON 22 98 97 70
TELEFAX 22 98 97 99
E-MAIL mail@lof.no

Prosjekt: Victoriagården_Seksjoneringstegninger
Tittel: B1B2_1etg

Dato	Mål	Tegnet	Kontr.	Ansv.	DAK filnavn	Tegn. nr.	Rev.
16.11.07	1:200 (A4)	SV	BBo	SO		01.20	G

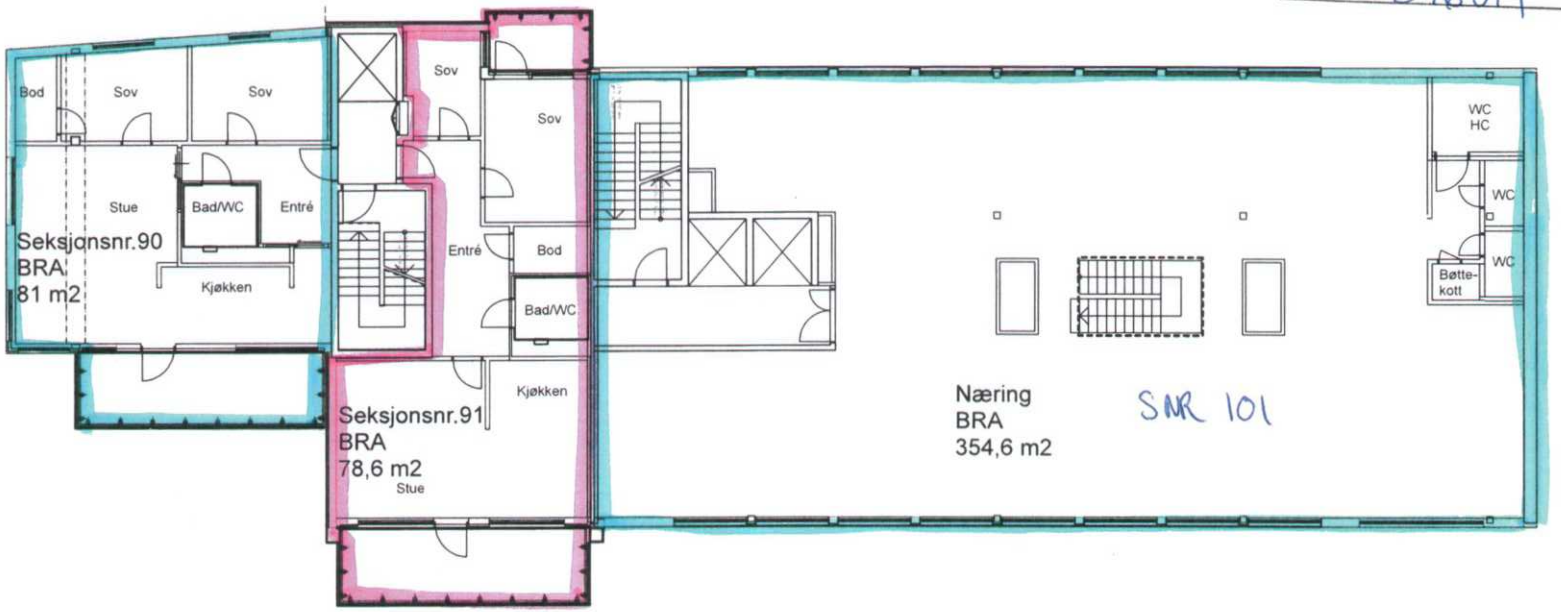
21.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/553422/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 14:45


BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 15 JAN. 2008
J.NR. 08/3789
BILAG 396013
gnr. 7, br. 39
22.
SNR 101
Næring
BRA
354,6 m2
WC HC
WC
WC
Batte-kott
Sov
Bod
Bad/WC
Kjøkken
Sov
Entré
Stue
Seksjonsnr.89
BRA
78,6 m2
C Tilføyd rombenevnelser, økt fontstørrelse på seksjonsnummerering 13.12.07 BBo SV
B Endret benevnelse BRA 28.11.07 BBo SV
A Endret tekst næringsareal 20.11.07 BBo SV
rev korreksjoner dato kontr sign
Prosjekt Victoriagården_Seksjoneringstegninger
Tittel B1B2_2etg
DAK filnavn
Tegn.nr. 01.21
Rev. C
Dato 16.11.07
Mål 1:200 (A4)
Tegnet SV
Kontr. BBo
Ansv. SO
LOF Arkitekter MNAL AS
Wergelandsveien 7 0167 OSLO
TELEFON 22 98 97 70
TELEFAX 22 98 97 99
LOF ARKITEKTER AS E-MAIL mail@lof.no
MÅLESTOKK 1:200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/553422/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 14:45

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 15 JAN. 2008
J.NR. 08/3789
BILAG 396014



MÅLESTOKK 1:200

gnr. 7, bnr. 39

rev	korreksjoner	dato	kontr	sign
C	Tilføyd rombenevnelser, økt fontstørrelse på seksjonsnummerering	13.12.07	BBo	SV
B	Endret benevnelse BRA	28.11.07	BBo	SV
A	Endret tekst næringsareal, påført sekjsonsnummer 90	20.11.07	BBo	SV

LOF Arkitekter MNAL AS
Wergelandsveien 7 0167 OSLO
TELEFON 22 98 97 70
TELEFAX 22 98 97 99
LOF ARKITEKTER AS E-MAIL mail@lof.no

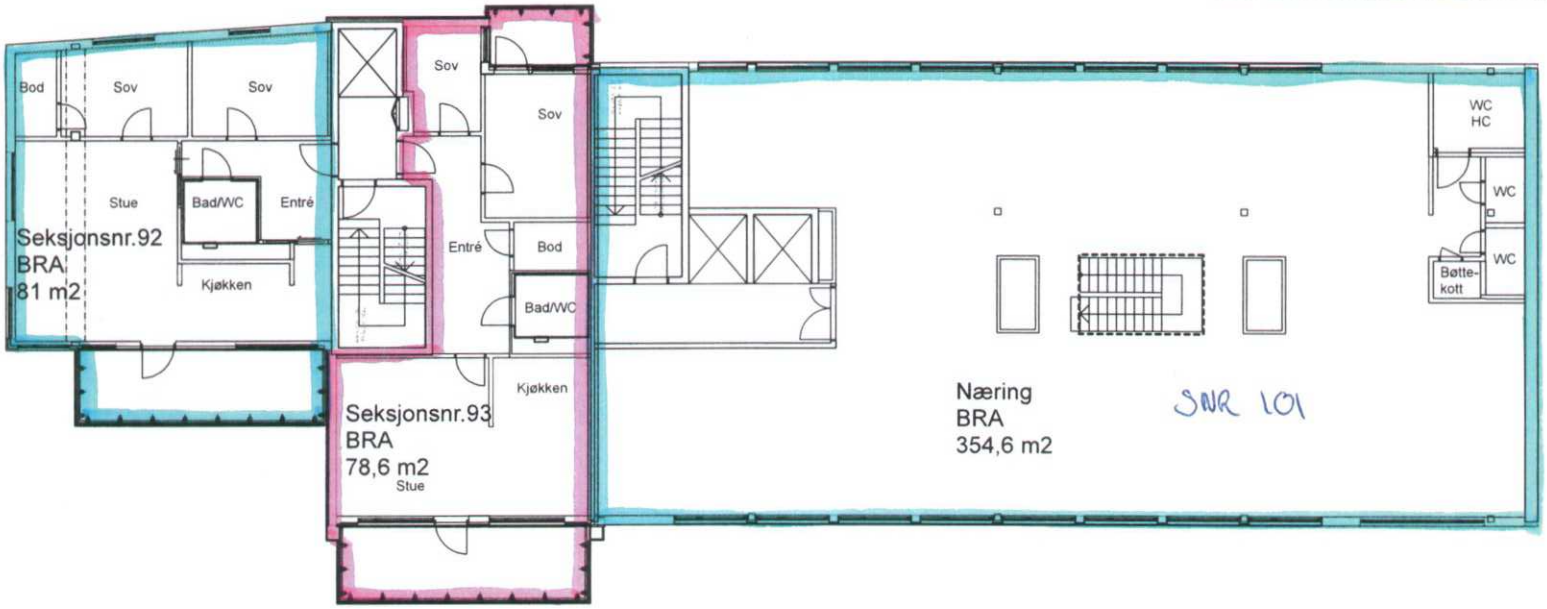
Prosjekt: Victoriagården_Seksjoneringstegninger
Tittel: B1B2_3etg

Dato	Mål	Tegnet	Kontr.	Ansv.	DAK filnavn	Tegn. nr.	Rev.
16.11.07	1:200 (A4)	SV	BBo	SO		01.22	C

23.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/553422/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 14:45

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 15 JAN. 2008
J.NR. 08/3789
BILAG 396016



MÅLESTOKK 1:200

gnr. 7, bnr. 39

C	Tilføyd rombenevnelser, økt fontstørrelse på seksjonsnummerering	13.12.07	BBo	SV
B	Endret benevnelse BRA	28.11.07	BBo	SV
A	Endret tekst næringsareal, påført sekjsonsnummer 92	20.11.07	BBo	SV
rev	korreksjoner	dato	kontr	sign

LOF Arkitekter MNAL AS
Wergelandsveien 7 0167 OSLO
TELEFON 22 98 97 70
TELEFAX 22 98 97 99
LOF ARKITEKTER AS
E-MAIL mail@lof.no

Prosjekt: Victoriagården_Seksjoneringstegninger

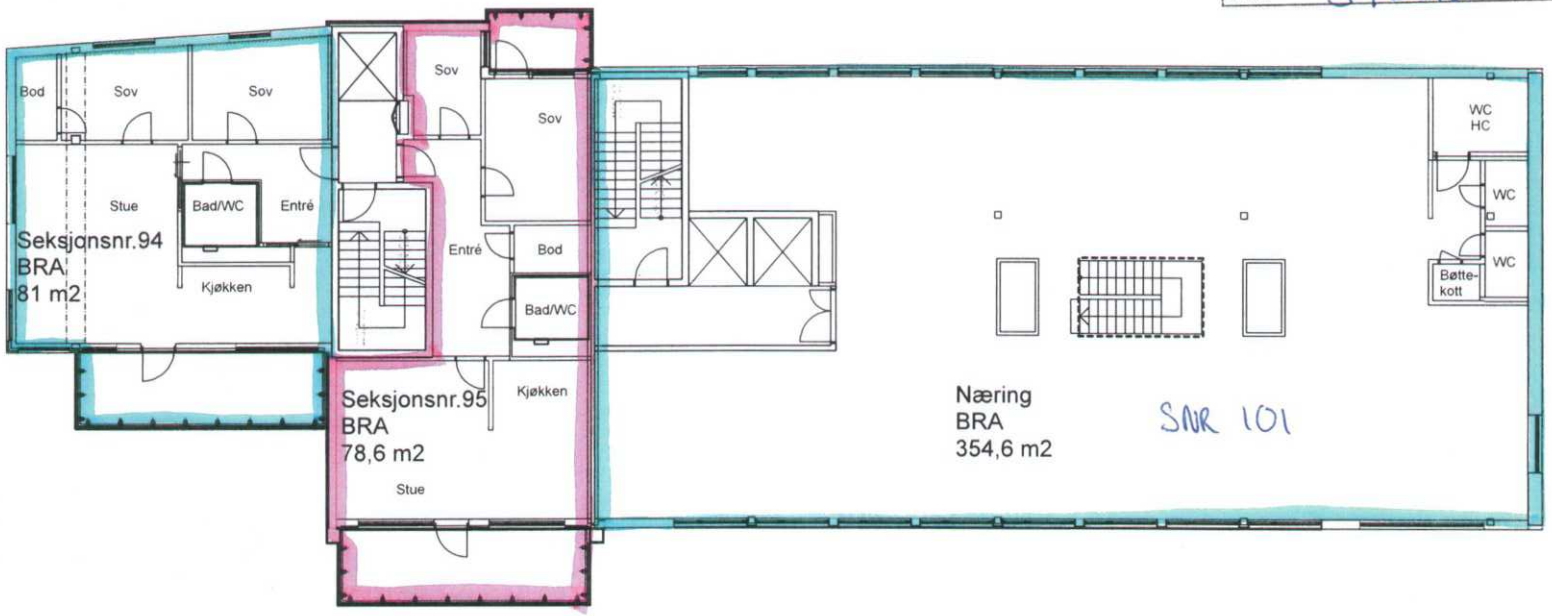
Tittel: B1B2_4etg

Dato	Mål	Tegnet	Kontr.	Ansv.	DAK filnavn	Tegn. nr.	Rev.
16.11.07	1:200 (A4)	SV	BBo	SO		01.23	C

24.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/553422/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 14:45

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 15 JAN. 2008
J.NR. 08/3789
BILAG 396018



MÅLESTOKK 1:200

gnr. 7, bnr. 39

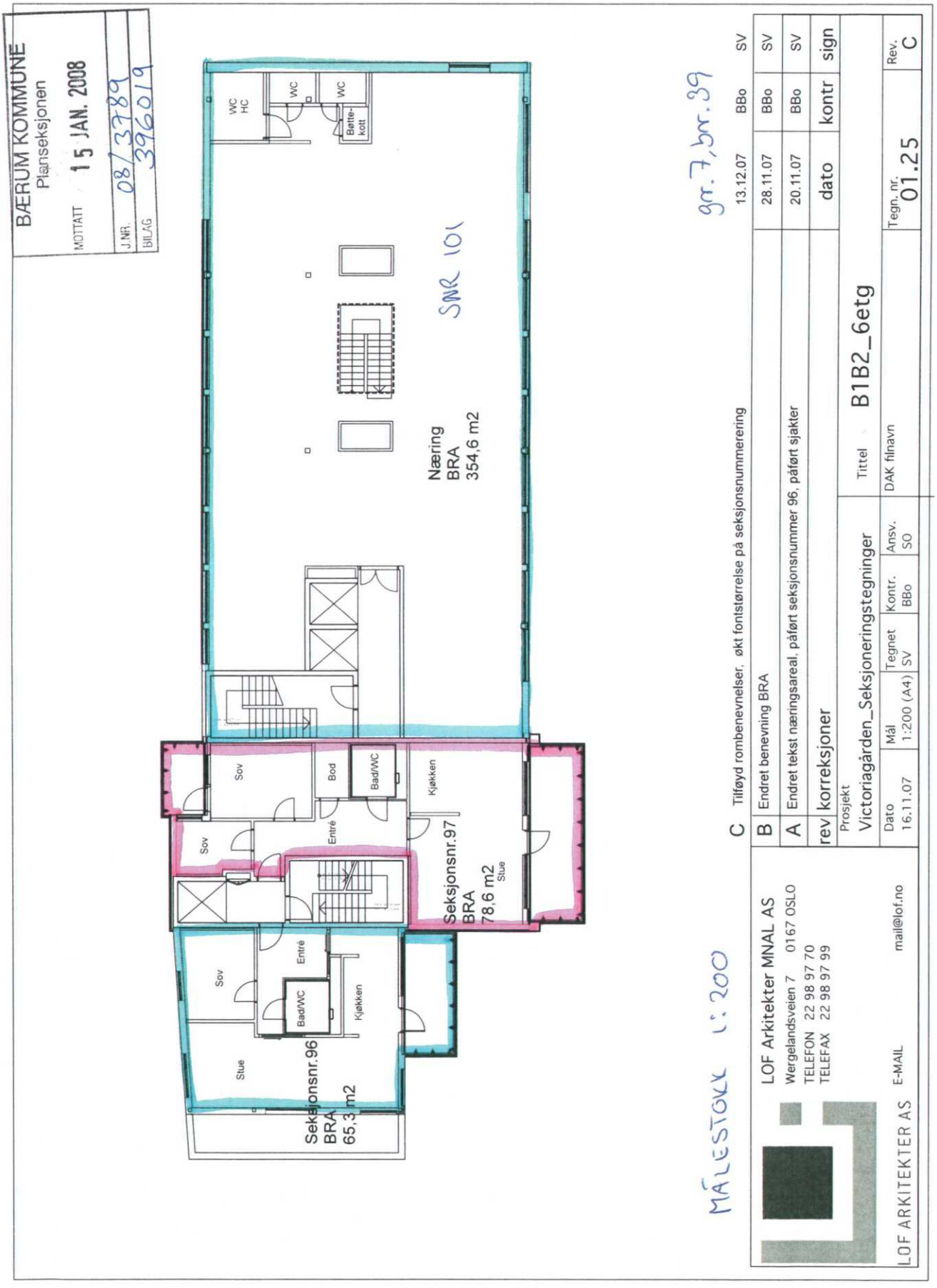
C	Tilføyd rombenevnelser, økt fontstørrelse på seksjonsnummerering	13.12.07	BBo	SV
B	Endret benevnelse BRA	28.11.07	BBo	SV
A	Endret tekst næringsareal, påført sekjsonsnummer 94	20.11.07	BBo	SV
rev	korreksjoner	dato	kontr	sign

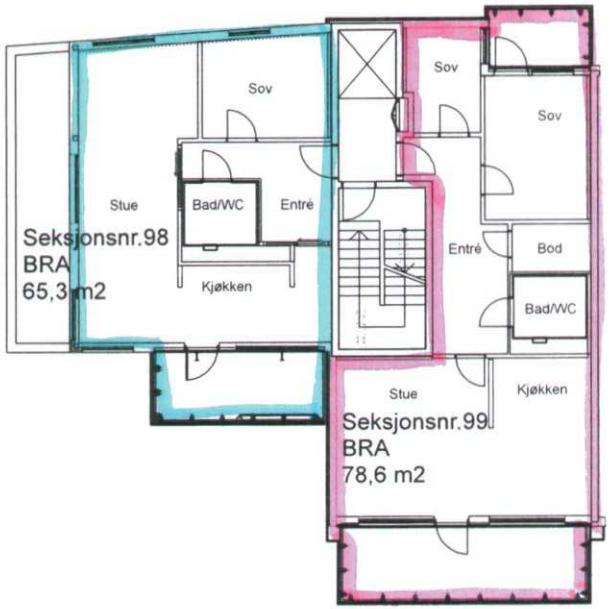
LOF Arkitekter MNAL AS
Wergelandsveien 7 0167 OSLO
TELEFON 22 98 97 70
TELEFAX 22 98 97 99
LOF ARKITEKTER AS E-MAIL mail@lof.no

Prosjekt: Victoriagården_Seksjoneringstegninger
Tittel: B1B2_5etg

Dato	Mål	Tegnet	Kontr.	Ansv.	DAK filnavn	Tegn. nr.	Rev.
16.11.07	1:200 (A4)	SV	BBo	SO		01.24	C

25.


BÆRUM KOMMUNE
Plansekjonen
MOTTATT 15 JAN. 2008
J.NR. 08/3789
BILAG 396019
gr. 7, br. 39
SNR 101
Næring
BRA
354,6 m2
WC HC
WC
WC
Bøtte-kott
Seksjonsnr.97
BRA
78,6 m2
Stue
Kjøkken
Bad/WC
Bod
Entré
Sov
Sov
Seksjonsnr.96
BRA
65,3 m2
Stue
Kjøkken
Bad/WC
Entré
Sov
MÅLESTOKK 1:200
C Tilføyd rombenevnelser, økt fontstørrelse på seksjonsnummerering 13.12.07 BBo SV
B Endret benevning BRA 28.11.07 BBo SV
A Endret tekst næringsareal, påført seksjonsnummer 96, påført sjakter 20.11.07 BBo SV
rev korreksjoner dato kontr sign
Prosjekt Victoriagården_Seksjoneringstegninger
Tittel B1B2_6etg
DAK filnavn
Tegn.nr. 01.25
Rev. C
Dato 16.11.07
Mål 1:200 (A4)
Tegnet SV
Kontr. BBo
Ansv. SO
LOF Arkitekter MNAL AS
Wergelandsveien 7 0167 OSLO
TELEFON 22 98 97 70
TELEFAX 22 98 97 99
LOF ARKITEKTER AS E-MAIL mail@lof.no
26.



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 15 JAN. 2008
J.NR. 08/3789
BILAG 396020

MÅLESTOKK 1:200

gnr. 7, bnr. 39

rev		dato	kontr	sign
C	Tilføyd rombenevnelser, økt fontstørrelse på seksjonsnummerering	13.12.07	BBo	SV
B	Endret benevning BRA	20.11.07	BBo	SV
A	Påført seksjonsnummer 98, påført sjakter	20.11.07	BBo	SV

LOF Arkitekter MNAL AS
Wergelandsveien 7 0167 OSLO
TELEFON 22 98 97 70
TELEFAX 22 98 97 99
LOF ARKITEKTER AS
E-MAIL mail@lof.no

Prosjekt: Victoriagården_Seksjoneringstegninger

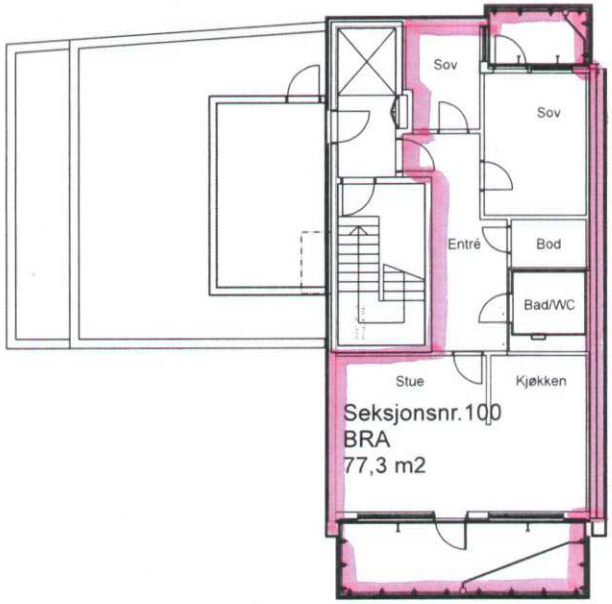
Tittel: B1_7etg

Dato	Mål	Tegnet	Kontr.	Ansv.	DAK filnavn	Tegn. nr.	Rev.
16.11.07	1:200 (A4)	SV	BBo	SO		01.26	C

27.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/553422/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 14:45

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/553422/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 14:45



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 15 JAN. 2008
J.NR. 08/3789
BILAG 396021

MÅLESTOKK 1:200

gnr. 7, bnr. 39

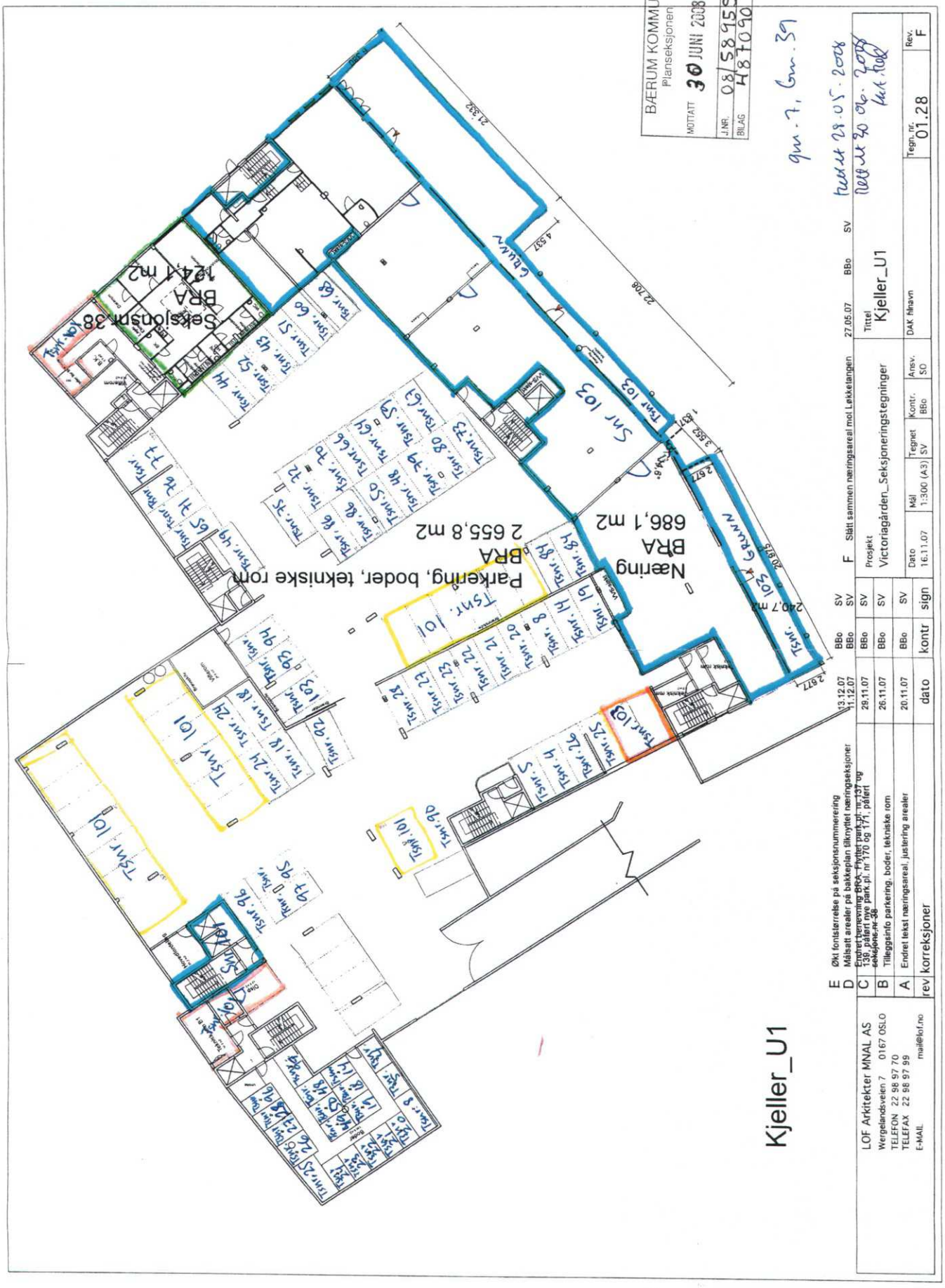
rev	korreksjoner	dato	kontr	sign
C	Tilføyd rombenevnelser, økt fontstørrelse på seksjonsnummerering	13.12.07	BBo	SV
B	Endret benevning BRA	28.11.07	BBo	SV
A	Påført sjakter	20.11.07	BBo	SV

LOF Arkitekter MNAL AS
Wergelandsveien 7 0167 OSLO
TELEFON 22 98 97 70
TELEFAX 22 98 97 99
LOF ARKITEKTER AS E-MAIL mail@lof.no

Prosjekt: Victoriagården_Seksjoneringstegninger
Tittel: B1_8etg

Dato	Mål	Tegnet	Kontr.	Ansv.	DAK filnavn	Tegn. nr.	Rev.
16.11.07	1:200 (A4)	SV	BBo	SO		01.27	C

28.


BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 30 JUNI 2008
J.NR. 08/58955
BILAG 487090
gnr. 7, bnr. 39
Kjeller_U1
Parkering, boder, tekniske rom
BRA
2 655,8 m2
Næring
BRA
686,1 m2
Seksjonsnr.38
BRA
124,1 m2
Tittel
Kjeller_U1
Prosjekt
Victoriagården_Seksjoneringstegninger
LOF Arkitekter MNAL AS
Wergelandsveien 7 0167 OSLO
TELEFON 22 98 97 70
TELEFAX 22 98 97 99
E-MAIL mail@lof.no

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/553422/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 14:45



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 12 JUNI 2008
J.NR 08/52705
BILAG 477225

gnr. 7, bnr. 39
Rettet 28.05.2008

	D	Økt fontstørrelse på seksjonsnummerering	13.12.07	BBo	SV	E	Vist adkomstramper	27.05.07	BBo	SV
	C	Endret benevnelse BRA.	29.11.07	BBo	SV					
	B	Tillegsinfo parkering, boder , tekniske rom	26.11.07	BBo	SV					
	A	Endret tekst næringsareal, justering arealer	20.11.07	BBo	SV					
	rev	korreksjoner	dato	kontr	sign					

LOF Arkitekter MNAL AS
Wergelandsveien 7 0167 OSLO
TELEFON 22 98 97 70
TELEFAX 22 98 97 99
E-MAIL mail@lof.no

Prosjekt: Victoriagården_Seksjoneringstegninger
Tittel: Kjeller_U2

Dato	Mål	Tegnet	Kontr.	Ansv.	DAK filnavn	Tegn. nr.	Rev.
16.11.07	1:300 (A3)	SV	BBo	SO		01.29	E

30.

Bærum kommune

Utskriftsdato: 05.05.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	7	**Bnr**	39	**Fnr**	0	**Snr**	32
Adresse	Kinoveien 5 A, 1337 SANDVIKA						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
2006/828	Kinoveien 1 - nybygg felt A - 88 leiligheter - garasjekjellere og forretninger	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2010/14784	Løkketangen 26 - Viktoriagården 6 - innredning av eksisterende lokale til restaurant	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2010/18153	Kinoveien 3, 5, 7, 9 og Løkketangen 26 - delvis innglassing av balkonger	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2011/22537	Løkketangen 26 - bruksendring av forretningslokaler til restaurant	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2011/27103	Løkketangen 26 - virksomhetsskilt	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2011/29338	Løkketangen 26 - etablering av kontor	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2012/15488	Løkketangen 26 - uteservering	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2015/7609	Kinoveien 3, 5, 7, 9 og Løkketangen 26 - delvis innglassing av balkonger	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2022/14318	Løkketangen 26 C - ombygging av næringslokale til serveringsareal	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

VEDLEGG: 3-1
06/828

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT - 6 MARS 2007
J.NR. 07/4325
BILAG 27492

Dokumentstatus *Rammesøknad* *Endringsmelding*

Vedlegg ~~J8~~ Rev B

Leilighetsmix						
Leilighetstype	Bygg A1	Bygg A2	Bygg A3	Bygg A4	Bygg B	**Totalt**
5 rom	2	0	3	0	0	**5**
4 rom	1	6	0	5	0	**12**
3 rom	20	7	12	5	10	**54**
2 rom	11	8	8	0	2	**29**
1 rom	0	0	0	0	0	**0**
Hybel						**0**
Totalt	34	21	23	10	12	**100**

P-plasser prosjektert		
Plasstype	"A"	"B"
U1 (øvre)	74	6
U2 (nedre)	79	10

("A"plasser er plasser med direkte adkomst fra kjøreareale i kjeller)
("B"plasser er plasser som står bak en annen p-plass i kjelleren"samparkering")

Parkering:

Utløst krav fra prosjektet			
	Total	**Faste plasser**	**Besøks-plasser**
Fra 5 roms	7,5	6,5	1,0
Fra 4 roms	15,6	13,2	2,4
Fra 3 roms	59,4	48,6	10,8
Fra 2 roms	24,7	20,3	4,4
Fra 1 roms	0,0	0,0	0,0
Fra Hybel	0,0	0,0	0,0
Fra Forretn	19,6	3,1	16,5
Fra Kontor	34,9	23,3	11,6
Bevertning	4,5	0,5	4,1
Erstatning	15,0	15,0	0,0
Reserve	5,0	5,0	0,0
Totalt	**186,1**	**135,4**	**50,7**

Normkrav			
Bolig	Total	*Faste plasser*	*Besøks-plasser*
5 rom	1,500	1,300	0,200
4 rom	1,300	1,100	0,200
3 rom	1,100	0,900	0,200
2 rom	0,850	0,700	0,150
1 rom	0,600	0,500	0,100
Hybel	0,600	0,500	0,100
Forretning	Total	*Faste plasser*	*Besøks-plasser*
Pr. 1000 m	19,000	3,000	16,000
Kontor	Total	*Faste plasser*	*Besøks-plasser*
Pr. 1000 m	15,000	10,000	5,000
Bevertning	Total	*Faste plasser*	*Besøks-plasser*
Pr. sitteplas	0,150	0,015	0,135



Antall A-plasser: 74
Antall B-plasser: 9

Antall boder: 21

rev	korreksjoner	dato	kontr	sign

L.O.F.

HANSTEENSGT. 11 0352 OSLO TELEFON 22 12 87 00
E-MAIL mail@lof.no TELEFAX 22 12 87 01

Prosjekt: Kirsten 1 Sammenslått

Tittel: Øvre_Garasjeplan - Revidert

Dato	Målt	Tegnet	Kontr.	Arkiv	Dok. filnavn	Tegn. nr.	Rev.
06.10.06	1:200	Mbo		SO	22_Victoria_SØK-2_1263.ifak	Vedlegg E-27	A



rev	korreksjoner	dato	kontr	sign

L.O.F.

HANSTEENSGT. 11 0352 OSLO TELEFON 22 12 87 00
E-MAIL mail@lof.no TELEFAX 22 12 87 01

Prosjekt: Kirkevn. 1 Sammenslått

Tittel: Nedre_Garasjeplan - Revidert

Dato	Målt	Tegnet	Kontr.	Godk.	Dokument	Type nr.	Rev.
06.10.06	1:200	Mbo		SO	22_Victoria_SBK-2_1263.ifak	Vedlegg E-28	A

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG BA
Postboks 385
1301 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref:	Dato:
	15/7609 - 15/70676/AEI	11.03.2015

Adresse - Tiltak:	Kinoveien 3, 5, 7, 9 og Løkketangen 26 - delvis innglassing av balkonger
Gnr/Bnr:	7/39
Tiltakshaver:	Victoriagården Eierseksjonssameiet v/styret
Ansvarlig søker:	ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG BA

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

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

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Hanne Høybach
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

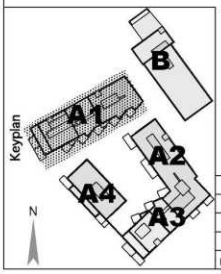
Dokumentet er godkjent elektronisk

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnold Haukelandspl. 10
1304 SANDVIKA

Postadresse:
1304 Sandvika
E-post: post@baerum.kommune.no

Org. nr:
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15





rev	korreksjoner	dato	kontr	sign

Prosjekt: Kinovn. 1 Rammesøknad
Oppdragsgiver: Veidekke Eiendom AS
Arkitekt: L . O . F . A/S
SIV.ARK. NPA MNAL
HAFRSF.JORDGT. 11 0268 OSLO
TELEFON 22 12 87 00
TELEFAX 22 12 87 01
Email mail@lof.no

Tittel: A1 6etg - Ny plan Rammesøknad

Dato	Mål	A1	Tegnet	Kontr.	Ansv.	DAK filnavn
31.03.06	1:200		SS		SO	22_Victoria_SØK_1263.lbk

Tegn. nr.: Vedlegg E-1 | Rev.: 0

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen(Se merknad 2).

For saker til og med 2003 følger kun godkjente tegninger med.

For saker fra 2004 og frem til i dag leveres alle tilgjengelige tegninger, uavhengig av om de er godkjente eller ikke. Vær oppmerksom på at det kan være noen dagers forsinkelse fra dokumenter journalføres til de blir publisert, og at behandlingstiden kan være lengre i ferieperioder.

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

For eiendommer med seksjoner eller andeler leveres kun et uttrekk av tegninger for bygningen seksjonen/andelen tilhører.

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

Dersom du ønsker å kontrollere hvilke tegninger som er godkjent, eller du mener at noe mangler i leveransen, kan du bruke kommunens innsynsløsninger for full oversikt over alle saker og dokumenter knyttet til eiendommen.

Merknad 4 - Spesielle tilfeller
Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Veiledning
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/veiledning-for-innsyn-i-sak-siden/

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 7, Bruksnr 39, Seksjonsnr 32	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Kinoveien 5 A, gatenr 1156	**Grunnkrets:**	1416	Sandvika-Valler 16
(fra bruksenhet)	1337 Sandvika	**Valgkrets:**	11	Sandvika
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060501	Helgerud
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	01.07.2008	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	53/12 225
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	4 905,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/7/39	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/7/39/0/1	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/2	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/3	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/4	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/5	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/6	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/7	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/8	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/9	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/10	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/11	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/12	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/13	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/14	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/15	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/16	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/17	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/18	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/19	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/20	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/21	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/22	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/23	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/24	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/25	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/26	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/27	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/28	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/29	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/30	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/31	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/32	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/33	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/34	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/35	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/36	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/37	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/38	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/39	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/40	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/41	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/42	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/43	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/44	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/45	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/46	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/47	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/48	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/49	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/50	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/51	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/52	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/53	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/54	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/55	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/56	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/57	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/58	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/59	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/60	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/61	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/62	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/63	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/64	0,0

			Mottaker	3201/7/39/0/65	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/66	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/67	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/68	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/69	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/70	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/71	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/72	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/73	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/74	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/75	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/76	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/77	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/78	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/79	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/80	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/81	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/82	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/83	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/84	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/85	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/86	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/87	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/88	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/89	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/90	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/91	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/92	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/93	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/94	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/95	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/96	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/97	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/98	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/99	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/100	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/101	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/102	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/103	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/104	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/7/39	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/7/39/0/1	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/2	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/3	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/4	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/5	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/6	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/7	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/8	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/9	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/10	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/11	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/12	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/13	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/14	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/15	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/16	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/17	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/18	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/19	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/20	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/21	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/22	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/23	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/24	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/25	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/26	0,0

Mottaker	3201/7/39/0/27	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/28	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/29	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/30	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/31	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/32	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/33	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/34	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/35	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/36	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/37	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/38	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/39	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/40	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/41	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/42	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/43	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/44	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/45	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/46	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/47	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/48	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/49	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/50	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/51	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/52	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/53	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/54	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/55	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/56	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/57	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/58	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/59	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/60	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/61	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/62	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/63	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/64	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/65	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/66	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/67	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/68	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/69	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/70	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/71	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/72	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/73	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/74	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/75	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/76	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/77	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/78	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/79	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/80	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/81	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/82	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/83	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/84	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/85	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/86	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/87	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/88	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/89	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/90	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/91	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/92	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/93	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/94	0,0

			Mottaker	3201/7/39/0/95	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/96	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/97	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/98	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/99	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/100	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/101	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/102	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/103	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/104	0,0
Reseksjonering	Forretning:	03.11.2008	Avgiver	3201/7/39/0/1	0,0
	Matrikkelført:	03.11.2008	Avgiver	3201/7/39/0/2	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/3	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/4	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/5	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/6	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/7	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/8	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/9	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/10	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/11	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/12	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/13	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/14	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/15	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/16	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/17	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/18	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/19	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/20	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/21	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/22	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/23	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/24	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/25	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/26	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/27	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/28	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/29	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/30	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/31	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/32	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/33	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/34	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/35	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/36	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/37	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/38	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/39	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/40	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/41	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/42	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/43	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/44	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/45	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/46	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/47	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/48	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/49	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/50	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/51	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/52	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/53	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/54	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/55	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/56	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/57	0,0

			Avgiver	3201/7/39/0/58	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/59	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/60	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/61	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/62	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/63	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/64	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/65	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/66	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/67	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/68	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/69	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/70	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/71	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/72	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/73	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/74	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/75	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/76	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/77	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/78	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/79	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/80	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/81	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/82	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/83	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/84	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/85	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/86	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/87	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/88	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/89	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/90	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/91	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/92	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/93	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/94	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/95	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/96	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/97	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/98	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/99	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/100	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/101	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/102	0,0
			Avgiver	3201/7/39/0/103	0,0
			Berørt	3201/7/39	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/104	0,0
Seksjonering	Forretning:	01.07.2008	Avgiver	3201/7/39	0,0
	Matrikkelført:	01.07.2008	Mottaker	3201/7/39/0/1	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/2	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/3	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/4	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/5	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/6	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/7	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/8	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/9	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/10	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/11	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/12	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/13	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/14	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/15	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/16	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/17	0,0
			Mottaker	3201/7/39/0/18	0,0

Mottaker	3201/7/39/0/19	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/20	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/21	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/22	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/23	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/24	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/25	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/26	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/27	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/28	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/29	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/30	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/31	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/32	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/33	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/34	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/35	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/36	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/37	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/38	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/39	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/40	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/41	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/42	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/43	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/44	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/45	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/46	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/47	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/48	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/49	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/50	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/51	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/52	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/53	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/54	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/55	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/56	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/57	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/58	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/59	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/60	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/61	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/62	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/63	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/64	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/65	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/66	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/67	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/68	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/69	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/70	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/71	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/72	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/73	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/74	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/75	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/76	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/77	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/78	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/79	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/80	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/81	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/82	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/83	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/84	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/85	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/86	0,0

Mottaker	3201/7/39/0/87	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/88	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/89	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/90	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/91	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/92	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/93	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/94	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/95	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/96	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/97	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/98	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/99	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/100	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/101	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/102	0,0
Mottaker	3201/7/39/0/103	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kinoveien 5 A	H0602	Bolig	51,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	12.10.2006
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	3 378,0	Igangset.till.:	16.04.2007
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	08.05.2009
Oppvarming:		BRA totalt:	3 378,0	Midl. brukstil.:	06.11.2008
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	34
Bygningsnr:	24873552			Antall etasjer:	7

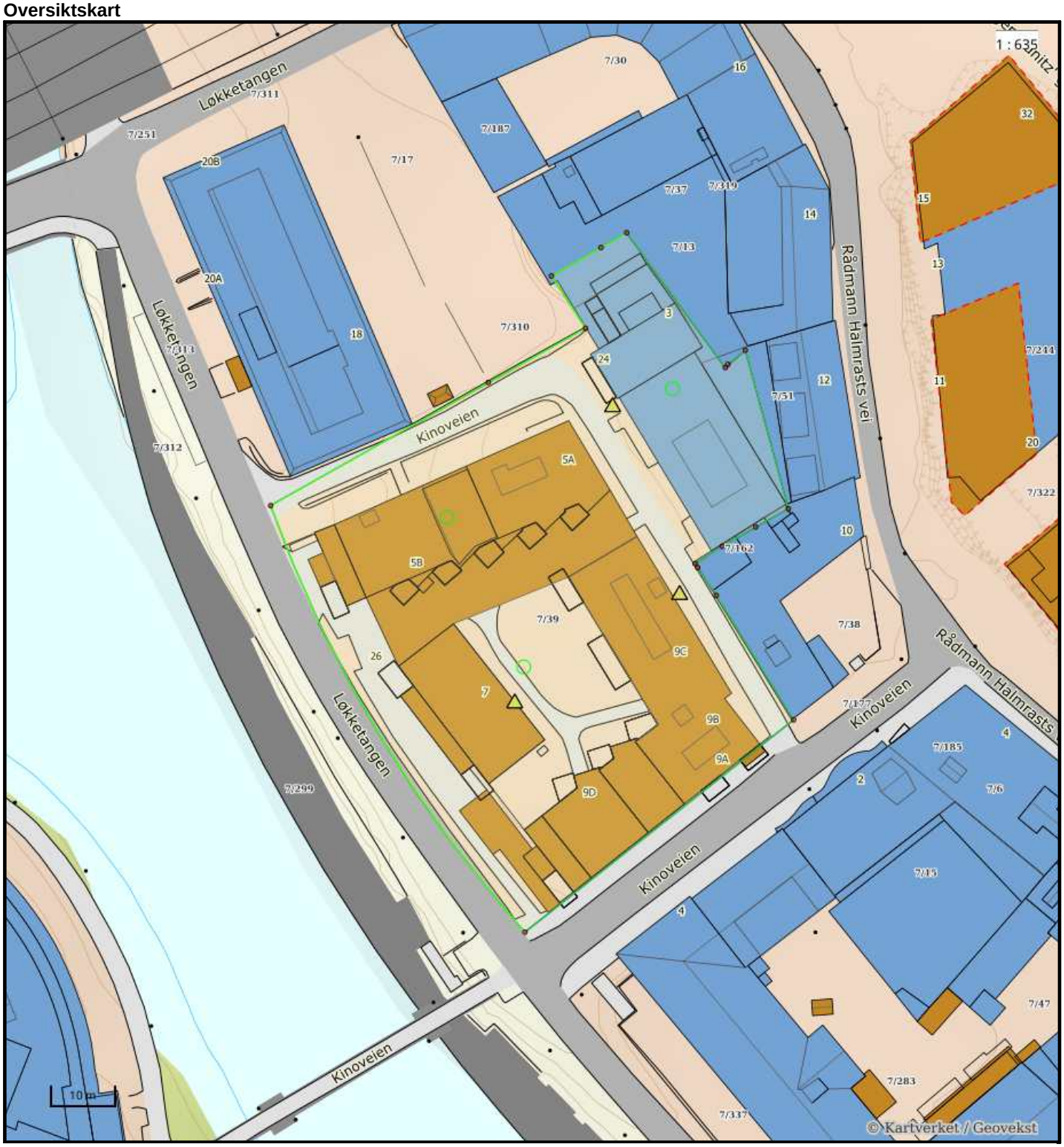
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	5		529,0		529,0				
H02	6		539,0		539,0				
H03	6		539,0		539,0				
H04	6		539,0		539,0				
H05	6		539,0		539,0				
H06	4		481,0		481,0				
H07	1		212,0		212,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

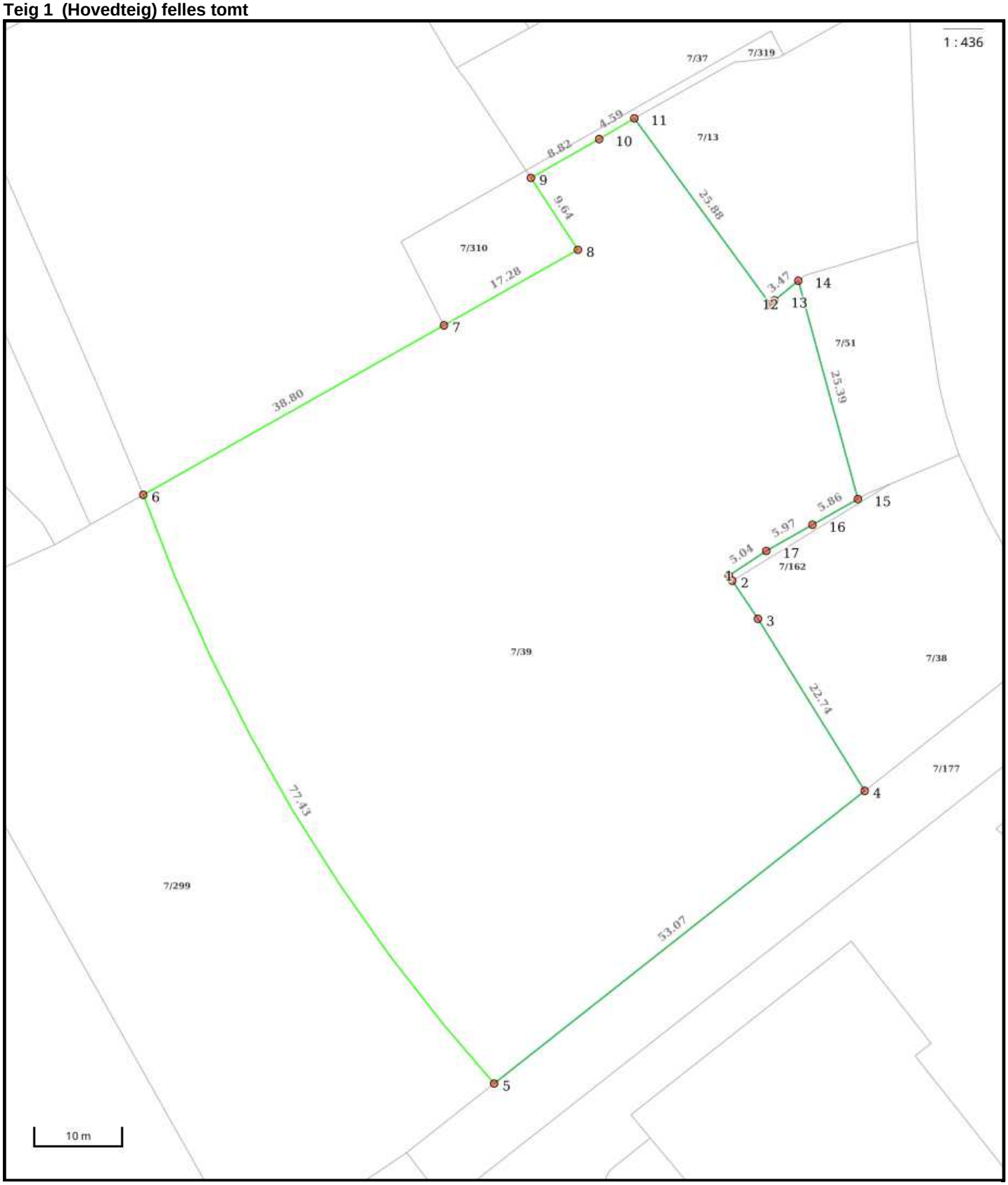
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 4 905,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 280,27	585 301,98	0,70m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 640 279,73	585 302,42	5,15m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 640 275,74	585 305,67	22,74m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 640 257,60	585 319,38	53,07m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 640 221,12	585 280,84	77,43m	Terrengmålt	10	200,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 640 283,34	585 235,56	38,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 640 305,34	585 267,52	17,28m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 640 315,14	585 281,76	9,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 640 322,69	585 275,77	8,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 640 327,73	585 283,01	4,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 640 330,40	585 286,74	25,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 640 311,00	585 303,87	0,65m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 640 311,49	585 304,29	3,47m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 640 313,92	585 306,77	25,39m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 640 290,13	585 315,65	5,86m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 640 286,80	585 310,83	5,97m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 640 283,41	585 305,92	5,04m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

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

Utskriftsdato: 05.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	32
Adresse	Kinoveien 5A, 1337 SANDVIKA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 906 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #6 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 4 311 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 1 129 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570

	Delareal 595 m^2 **Arealbruk** Park,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200401 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=200401)
Navn	KOMMUNEDELPLAN SANDVIKA
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.10.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9261/200401.pdf
Delarealer	**Delareal** 595 m^2 **Arealbruk** Park/turvei,Framtidig **Områdenavn** F18
	Delareal 31 m^2 **Arealbruk** Annet byggeområde,Framtidig **Områdenavn** S4
	Delareal 3 530 m^2 **Arealbruk** Annet byggeområde,Nåværende
	Delareal 750 m^2 **Arealbruk** Fotgjengerstrøk,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2000032 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2000032)
Navn	KINOVEIEN 1 M.FL., SANDVIKA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.10.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9185/2000032.pdf
Delarealer	**Delareal** 576 m^2 **Formål** Gatetun
	Delareal 2 737 m^2 **Formål** Bolig/Forretning **Feltnavn** A
	Delareal 392 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	2011005 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2011005)
Navn	SANDVIKA SENTRUM ØST
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	31.05.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/24231/6884848.pdf
Delarealer	**Delareal** 258 m^2 **Formål** Gatetun **Feltnavn** oG11
	Delareal 131 m^2 **Formål** Gatetun **Feltnavn** oG3
	Delareal 809 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** S6-1
	Delareal 3 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** S6-2

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2011005 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2011005)
Navn	SANDVIKA SENTRUM ØST
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.05.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/24231/6884848.pdf
Delarealer	**Delareal** 45 m^2 **Formål** Parkeringshus/-anlegg **Feltnavn** oP4

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2026007 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2026007)
Navn	E18 RAMSTADSLETTA-NESBRU
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Utskriftsdato: 05.05.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	32
Adresse	Kinoveien 5A, 1337 SANDVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0119793010	49271	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	8735

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2000032

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 26.10.2005 godkjent disse bestemmelser.

I medhold av § 28-1 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 14.09.2006 vedtatt mindre vesentlig endring av disse bestemmelser merket med kursiv.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KINOVEIEN 1 M. FL., SANDVIKA

§ 1 Hensikt

Hensikten med reguleringen er å innpasse sentrumsnære boliger med tilhørende anlegg sammen med servicetilbud som forretninger, kontorer og bevertning. Bebyggelsen skal underordne seg kvartalstruktur i åpen karreform.

§ 2 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG, BLOKKBEBYGGELSE (PBL § 25, 1. ledd nr.1)

FELT A

- Blokkbebyggelse med parkering i to plan under terreng og forretning under boligene langs gateplan mot Kinoveien og Løkketangen. Det tillates bevertningsfunksjoner innpasset i underetasjen mot Løkketangen.
- Mellom byggene skal det opparbeides uteareal for adkomst, lek og opphold.

Bebyggelsesplan

- Før rammetillatelse gis skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan.

Det kreves ikke bebyggelsesplan for feltet dersom byggemelding er innenfor bestemmelser om høyder, formål og oppdeling fastsatt i reguleringsbestemmelsene og i samsvar med tilsvarende justert illustrasjonsmateriale Dok 10723.

Felt A Bolig/Forretning

Utnyttelse:

Bolig T-BRA = 9650 kvm
Bevertning/forretning T-BRA = 850 kvm. Det tillates forretningsareal under terreng inntil 1500 kvm uten at dette inngår i T-BRA .
Totalt T-BRA = 10 500m², med areal under terreng 12000m².
Parkering er ikke inkludert i utnyttelsen.

Plassering og høyder

- Bebyggelsen skal opptrappes fra Brambanigården stigende mot Andenæsgården og fra elven stigende mot Rådmann Halmrastsvei. Maks gesimshøyder fremgår av *rev. plankart*.

Nødvendige tekniske rom, trapper og heiser kan føres opp inntil 3,0 m over gesims. Disse skal ikke overstige 10 % av takoverflaten.

Utforming

- Fasadene skal oppdeles slik at de enten ved materialbruk eller sprang fremtrer med et variert uttrykk, men at hovedfasadeliv er tydelig i flukt med Brambanigården og Andenæsgården.
- *Første etasje (gateplan) mot Løkketangen skal ha tilbaketrukket fasadeliv.*
- Hoveddelen, (ca 2/3 del), av fasadelivet mot Løkketangen må følge byggegrensen mot elvefronten. En mindre del, ca 1/3 del kan bryte denne i form av karnapper og balkonger og bestå av lettere materialer, vesentlig glass. Utkragede karnapp/balkonger utenfor byggegrensen tillates med maks horisontal utstikk 3,0 m over fortau mot Løkketangen og med maks horisontal utstikk 2,0 m over fortau mot Kinoveien. Balkonger/karnapper skal oppføres med min. høyde 3 m over fortau mot Løkketangen og min høyde 2,25 m over fortau mot Kinoveien. Takflatene kan sammenbindes over de ulike bygningene.

FELT B bolig/kontorer:
- Blokkbebyggelse med parkering i en til to plan under terreng. Det kan tillates mindre forretnings- og bevertningsenheter i første etasje.

Utnyttelse:

Kontor :	T-BRA = 2500m²
Boliger:	T-BRA = 1000m²
Sum	T-BRA = 3500m²

Byggehøyder og volum
Maks gesims C + 30.300 og C + 33.700 som angitt på rev. plankart. De to øverste etasjene skal være tilbaketrukket min 1.8 m fra gesimsen i nordvest.
Bygningens vestre fløy utformes med to etasjer fri høyde over fellesplassen.
Byggelinje mot vest (gnr 7 /bnr 37) skal være min. 4 m regnet fra og med 3. etasje.
Nødvendige tekniske rom, trapper og heiser kan føres opp inntil 3,0 m over gesims. Disse skal ikke overstige 10 % av takoverflaten.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR FELT A, B

Utforming av bebyggelsen
- Ved prosjektering og utførelse av byggene skal det legges vekt på en kvalitativ god utforming med hensyn til volumoppbygging, materialvalg, detaljering og tilpasning til nabobebyggelse og terreng.
- Bebyggelsen som helhet skal ha varierte leilighetsstørrelser. Leilighetene skal, hvor dette er mulig, sikres utsyn ved karnapper vendt mot elverommet.
- Bebyggelsen skal i sin hovedkarakter gis en lys fargeholdning slik at ny og eksisterende bebyggelse fremtrer helhetlig mot Sandvikselva, f. eks. hvit pusset mur eller lys tegl som hovedmateriale. Andre farger kan tillates som innslag. Bebyggelsen skal videre gis en lett og transparent hovedkarakter og med et variert fasadeuttrykk ved sammenstilling av lette og massive fasadematerialer i glass, mur og tre.
- Lange fasader uten inngangspartier unngås. Det skal være publikumsrettede funksjoner i 1. etasjer som vender mot gaten.
- ved søknad om byggetillatelse skal det gis en geoteknisk redegjørelse med sikte på å forebygge setningsskader i nabobebyggelsen.
- Det kreves ikke bebyggelsesplan for felt A og B dersom byggemelding er innenfor bestemmelser om høyder, formål og oppdeling fastsatt i reguleringsbestemmelsene og i samsvar med vedlagte illustrasjonsplan.

Utforming av utomhusområder

- Elvefronten skal opparbeides som et offentlig byrom og gis en helhetlig utforming fra bygningsliv og ut til elvebredden. Det skal etableres et gjennomgående, kjørbart gatetun langs dagens trerekke. Elvepromenaden skal forbedres ved en utvidet trebrygge inntil 4 m i bredden.

Arealet skal opparbeides med belegg, møblering og belysning i henhold til gjeldende retningslinjer, se § 4.

- Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares, men kan bearbeides slik at trerekken oppleves som allé med tilnærmet lik avstand mellom trærne.
- Uterommene i felt A skal gis en parkmessig opparbeidelse. Arealene skal tåle barns behov for lek. I tillegg til møteplasser for beboerne, opparbeides en felles lekeplass på min 150 kvm og adkomstvei til leilighetene.
- Gårdsrommet i felt B samt interne adkomstveger skal opparbeides med belegg, belysning og utemøbler og inngå i den helhetlige utomhusplanen.
- MUA (minste uteoppholdsareal pr leilighet) skal være 30 kvm. Balkonger og terrasser og felles lekeareal er inkludert.

Parkering

Felt A & B: Parkeringen skal følge følgende parkeringsnorm:

Bolig:	Bosatt	Besøk
5 rom	1,3	0,2
4 rom	1,1	0,2
3 rom	0,9	0,2
2 rom	0,7	0,15
1 rom	0,5	0,1
Hybel	0,4 - 0,5	0,1

Kontor:	Totalt	Ansatt	Besøk
Pr. 1000 m2	15	10	5
Som tilsvarer:	1:67	1:100	1:200

Forretning:	Totalt	Ansatt	Besøk
Pr. 1000 m2	19	3	16
Som tilsvarer:	1:53	1:330	1:63

Bevertning:	pr sitteplass	Ansatt	Besøk
	0,15	10 %	90 %

Parkering for beboere og ansatte skal være under bygget i inntil to plan. Bygging under cote + 2 tillates ikke. Parkering for besøkende skal dekkes i offentlig fellesanlegg.

I tillegg skal det tilrettelegges for parkering for bevegelseshemmede i P-kjeller med egne plasser som gir direkte atkomst til leiligheter, kontorer og utearealer. Det skal avsettes min to P-plasser for bevegelseshemmede på gateplan mot Løkketangen.

Det skal også avsettes min. 15 parkeringsplasser til Andenæsgården i bygget.

Felt C

- Gjeldende parkeringstilbud skal opprettholdes.

Utomhusplan
- Sammen med søknad om tillatelse etter pbl. § 93 skal det innsendes en plan for de ubebygde delene av tomten. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon, veier, gangveier, parkeringsarealer m.m. Målestokk skal være 1:500 eller større.
Igangsettingstillatelse skal ikke gis før utomhusplanen er godkjent.
Utomhusplanen detaljeres og opparbeides i henhold til gjeldende retningslinjer for Sandvika.
- Beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være gjennomført før det gis tillatelse til bruk av de enkelte byggefaser og områder.
- Utvendig lagring tillates ikke. Avfallscontainere skal avskjermes og plassering skal fremgå av utomhusplanen.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25. 1. ledd nr. 3)
- Fortau/Gangveg
- Gatetun. Gatetunet skal utformes etter prinsippene for gatebruksplan for 2004 med pr. nr 4 og 8 og etter prinsippene for gatebruksplanens visuelle profil.

§ 5 FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 7)
- Felles avkjørsel
Gjelder for felt A og B
- Atkomst til Felt A og B skal være Løkketangen i vest, mellom gnr 7 bnr 17 og gnr 7, bnr 187, via nytt P-anlegg. De eksakte plasseringer av avkjørslene fastlegges ved behandling av byggemelding. Varelevering til kontor og forretninger kan skje fra Løkketangen langs elveløpet og Kinoveien.
- Min. høyde i garasjeanlegget skal være 2,25 m. Det tillates vare- og servicetransport på interne gangveier. Varelevering fra Kinoveien og Løkketangen kan kun skje innenfor de tidsrom som vil bli fastsatt for dette i samråd med de sentrale aktører.

§ 6 FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)
Friområde i sjø og vassdrag
Det tillates å legge til småbåter langs bryggen. Dagens trekai tillates utvidet i bredden inntil 4m, for å tilpasse seg som del av den fremtidige elvepromenaden. Det er ikke tillatt med en permanent båthavn ved bryggen.

§ 7 SPESIALOMRÅDE BEVARING, FELT C (PBL § 25 1. ledd nr. 6)
- Ved rehabilitering av bebyggelsen skal det i størst mulig grad tas vare på eksisterende og opprinnelige bygningsdeler, materialer og fargebruk. Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse.
- Såfremt områdets arkitektoniske eller miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan det i begrenset omfang tillates supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering. Eksisterende byggehøyder og takform skal opprettholdes. For Rådmann Halmrastvei 10, kan andre fasadematerialer kunne tillates, dog mer i samsvar med inntilliggende bebyggelse.
- Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningslovens byggesaksregler er søknadspliktige, og det skal ved behandling av søknader innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet.

§ 8 SKILTPLAN
- Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 93 skal det redegjøres for skilt ved at det utarbeides egen skiltplan. For skilt skal det innsendes egen søknad.

§ 9 FORURENSNING OG STØY

- For bebyggelse som er utsatt for høyere støynivå enn fastsatt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 skal fasader og vinduer støyisoleres i samsvar med kravene. Disse tiltak skal være gjennomført før det gis tillatelse til bruk.
Støy og lukt fra tekniske installasjoner (bl.a kjøleaggregat og ventilasjon) skal oppfylle byggeforskriften krav til lydemisjon ved boliger.

Overskuddsmasse-deponi
- Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 93 skal det redegjøres for om utbyggingen medfører masseoverskudd. Ved masseoverskudd skal det foreligge plan for deponering av disse massene, godkjent av kommunen, før arbeidet igangsettes. Ved forurensede masser skal faren for forurensning vurderes og eventuelle avbøtende tiltak iverksettes.
- Det skal redegjøres for økologiske byggemuligheter.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Byggetillatelse kan ikke gis før nødvendig infrastruktur, slik som tekniske anlegg, skole, barnehage og helse- og sosiale tjenester er etablert eller sikret.
2. Før byggetillatelse gis skal ledningsanlegg være lagt om og ny pumpestasjon etablert. Før brukstillatelse gis skal gatevarme være lagt i de offentlige gangarealer.
3. Før byggetillatelse gis skal det være etablert en sammenhengende gangvei/fortau til aktuell barneskole.
4. Før rammetillatelse for bebyggelsen kan godkjennes må det foreligge utomhusplan for eiendommen Kinoveien 1 og tilstøtende arealer, basert på godkjent prinsipputforming av prosjektområdene 4 og 8 i gjeldende gatebruksplan (2004) eller enhver tid gjeldende gatebruksplan.

§ 11 MILJØFORHOLD

Følgende forhold skal spesielt vektlegges ved gjennomføring av prosjektet:
- Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i byggenes levetid.
- Oppvarming og kjøling av bebyggelsen skal være vannbåren, og tilknyttes fjernvarmeanlegget.
- Det skal benyttes miljøvennlige materialer med lang levetid og god materialutnyttelse.
- Mengden av avfall i byggeprosessen skal minimeres. Det skal legges til rette for kildesortering i driftsfasen.

oooOOOooo

Områderegulering
PlanID: 2011005
Saksnummer: 23/28959
Dokumentnummer: 6884848

Reguleringsbestemmelser for Sandvika sentrum øst - områdregulering

Hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for en fremtidsrettet utvikling av Sandvika sentrum som møteplass for Bærums befolkning. Gater, torg, plasser og parker skal være attraktive for ferdsel, opphold og opplevelse. Det skal legges opp til et bilfritt sentrumsområde. Bebyggelsen skal være bymessig og variert med forretninger, bevertningssteder, offentlig- og privat tjenesteyting, kulturopplevelser, kontorer og boliger. I tillegg kan, mindre næringsvirksomhet, små verksteder, mm. tillates.

§ 1.2 Ca. 60 % av bygningsarealene som helhet skal benyttes til boliger.

§ 1.3 Boligtilbudet bør ha en karakter som avspeiler demografien/alderssammensetningen i Bærum. I tillegg skal muligheter for studentboliger vurderes. Boligstørrelser og boligstandard skal tilpasses for å muliggjøre dette.

§ 1.4 Føringene fra arbeidet med rimelige boliger i Bærum skal legges til grunn for utbyggingen av Sandvika øst. Minimum 20% av leilighetene skal være små leiligheter på inntil 50m2.

§ 1.5 Områdereguleringen legger til rette for utvikling av et helt nytt byområde. For Bærum kommune er det et klart mål at Sandvika Øst skal være et foregangsområde med hensyn
til å sikre livskvalitet og meget lave utslipp av klimagasser.Bærum kommune skal ha kontinuerlig fokus på forbedringsmuligheter når kommunen skal realisere den menneske- og naturvennlige nullutslippsbyen. Sandvika Øst skal være et forbildeområde hvor det i arbeidet med utviklingen av området skal benyttes metodikk utviklet i forbindelse med FutureBuilt.

§ 1.6. I den videre oppfølging av reguleringsplanen gjennom byggesaksbehandling skal estetiske uttrykk og arkitektoniske kvaliteter vektlegges jfr bestemmelsenes paragraf 2.2. Det skal legges stor vekt på Sandvikas identitetsskaping. I dette ligger blant annet arkitektur, variasjoner i bebyggelse, helhetsinntrykk, bruk av fasadematerialer og farger. Det forutsettes at det fremlegges god dokumentasjon på hvordan disse forhold er vurdert og ivaretatt i rammesøknadene.

§ 1.7 Planen skal:

- Muliggjøre riving av eksisterende – og oppføring av ny bebyggelse innenfor fire sentrale kvartaler i Sandvika sentrum, - Finstadkvartalet, Tinghuskvartalet, Andenæskvartalet og Helgerudkvartalet.
- Muliggjøre etablering av et allment tilgjengelig sammenhengende underjordisk parkeringsanlegg under Gamle Sandvika med adkomst både fra Elias Smiths vei/Engervannsveien og Sandviksveien. Det skal legges til rette for underjordisk gang - tverrforbindelse mellom de forskjellige kollektivholdeplassene og med oppganger i sentrum av byen.

- Muliggjøre etablering av Jørgen Kanitz gate som en bygate med forbindelse mellom Sandviksveien og Otto Sverdrups plass.
- Legge forholdene til rette for etablering av attraktive gater, torg, plasser og parker.
- Synliggjøre (traseen for) Gamle Drammensvei gjennom sentrum.
- Synliggjøre den fredede Malmskrivergården og den øvrige bevaringsverdige bebyggelsen langs Gamle Drammensvei ved å aktivisere rommene mellom husene og legge til rette for et samspill mellom gammelt og nytt.
- Sikre at den nye bebyggelsen kan tilpasses nytt lokalveisystem når E18 legges i tunnel forbi Sandvika.
- Være fleksibel mht. utbyggingsrekkefølge.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5 NR. 1)

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 For Finstadkvartalet felt S3, Rådhustorget felt oG9, og Rådhusparken felt oF3, inkludert parkeringsanlegg under bakken felt oP1 og oP6, skal det utarbeides detaljregulering.
Før øvrige felt kan søknad om rammetillatelse behandles på grunnlag av vedtatt områderegulering .

§ 2.2 Før innsending av rammesøknad skal det gjennomføres forhåndskonferanse/dialogmøter der bebyggelsens estetiske uttrykk og arkitektoniske kvaliteter gjennomgås.
Gjennomgangen skal blant annet inneholde;

- forholdet til det historiske Sandvika og samtidsuttrykket.
- bidraget til Sandvikas framtidige særpreg
- fjernvirkning
- forhold til omgivelser og landskap
- grep for å dempe virkningen av store høyder og volumer
- innkorporering av takoppbygg i arkitekturen
- forholdet til gateplan, gårdsrom og nabobebyggelse
- fargeholdning og fargebruk
- materialbruk med vekt på holdbarhet, kvalitet og miljø.
- «artikulering» av fasader, ved bruk av sprang, horisontale og vertikale brudd o.l.
- grep for å sikre visuell harmoni eller kontrast med omgivelsene
- utforming av klimatilpasning, som solavskjerming og støyskjerming
- bruken av grønne planter på fasader og tak
- synliggjøring av bruksformål i fasaden

§ 2.3 Miljøprogrammet for Sandvika sentrum øst skal legges til grunn for alle tiltak innenfor planområdet både i rive, bygge og driftsfasen.

§ 2.4 Før innsending av rammesøknad skal det gjennomføres forhåndskonferanse/ dialogmøter for å avklare hvordan hensynet til miljø- og klima totalt sett blir best mulig ivaretatt.

§ 2.5 Det forutsettes at byggene er klimanøytrale eller plusshus. Og det forutsettes en klimanøytral utbygging.

§ 2.6 Det skal sammen med søknad om rammetillatelse blant annet sendes inn:

- Oversikt som viser fordelingen mellom de ulike arealbruksformålene, jf. § 1.1.
- Plan for tilstøtende gater, torg og parker med redegjørelse for hvordan krav og føringer i formingsveilederen for Sandvika er ivaretatt. Planen skal vise kjøremønster for varelevering, bil og sykkel, gateparkering, sykkelparkering,

torgplasser, uteservering, sitteplasser, beplantning, belysning, skilting, søppelstativer mm.

- Fasadetegninger om viser byggehøyder, inndeling av fasader, materialbruk, farger og detaljering mm.
- Plan som viser prinsipper for utforming, beplantning og møblering av gårdsrom og private og felles uteoppholdsarealer
- Plan for anleggsfasen med riggområder mm.

§ 2.7 Kvartalene skal bygges opp med varierte høyder og korte fasadelengder.
De høyeste bygningene skal ha en vertikal og/eller horisontal oppdeling i fasaden.
Høydene og byggegrensene innenfor de enkelte kvartaler kan justeres ved rammesøknad for å oppnå best mulig solforhold i bebyggelsen og i omgivelsene.
Byggegrenser og byggehøyder for felt S3 kan justeres ved detaljregulering.

§ 2.8 Det kan tillates takoppbygg for trapp og heis som adkomst til takterrasse med en høyde på inntil 3 meter over maks gesims.

§ 2.9 Arealer helt eller delvis under terreng kommer i tillegg til maks. grad av utnytting.

§ 2.10 Sandvika sentrum skal bygges på et konsept "Den hvite byen ved fjorden". Byggene skal benytte ulike materialer, former, fasader, strukturer, slik at den gir byen et lyst og variert særpreg.

§ 2.11 Bebyggelse som henvender seg mot gatetun oG 1-2, oG 4-7 og oG 9-10, oG 11 mot Sandvikselva og oG12, samt sydvestvendte fasader mot felt oK1, skal ha strøkstjenlig virksomhet på gateplan, herunder detaljhandel, bevertning, kultur eller annen publikumsrettet virksomhet.
Lokaler på gateplan skal ha en innvendig takhøyde på 4 meter, fasadene skal være transparente i første og annen etasje.
Kundeadkomst til den enkelte virksomhet og adkomst til boligene skal være direkte fra tilliggende gateplan.
Synlige lasteramper for varelevering tillates ikke.

§ 2.12 Kvartalene skal inneholde varierte funksjoner og boligene skal ha varierte størrelser med hovedvekt på 2- og 3-roms leiligheter. Minimum 20% av leilighetene skal være små leiligheter på inntil 50m².

§ 2.13 Alle boenheter skal ha tilgang til privat eller felles uteplass på terreng, takterrasse eller balkong med sol minst 5 timer ved vårjevndøgn.
Balkonger skal henholdsvis være min. 4 m² for ett-roms, min. 6 m² for to-roms og min. 10 m² for 3-roms leiligheter eller større. Balkonger skal ha form egnet for sittegrupper.
Det tillates ikke takterasse over kote + 60 og høyeste bygg i det enkelte kvartal.
Støynivå på privat og felles uteplass skal ikke overstige L_{den} 55dB fra vei og L_{den} 58 dB fra jernbane.

§ 2.14 Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i i områder med støynivå utenfor fasade opptil L_{den} 70dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane. Mot jernbanen kan det tillates høyere støynivå utenfor vindu forutsatt at det gjennomføres bygningsmessige tiltak for å oppnå en støybelastning tilsvarende L_{den} 73 dB eller mindre.
For støyfølsomt bruksformål kreves at alle boenheter har en stille side, der minimum 50% av antall rom til støyfølsom bruk og minst ett soverom har vindu mot stille side.

Krav om stille side kan frafalles dersom det gjennomføres bygningsmessige tiltak utenfor vindu slik at støynivået blir L_{den} 55 dB eller mindre. Dette kravet gjelder for minimum 50 % av antall rom med støyfølsom bruk og minst ett soverom.

§ 2.15 Mot jernbanen tillates bebyggelse plassert inntil 15 meter fra midt nærmeste spor.
Boliger kan plasseres inntil 20 meter fra midt nærmeste spor.

§ 2.16 Parkering:

Bilparkering pr. 100m² BRA	**Beboere**/ansatt**	**Besøk***	**Totalt**
Bolig	0,9	0,10	1,0

Kontor	maks 0,30	0,40	0,7
Forretning	maks 0,20	1,0	1,2
Sykkel pr. 100m² BRA			
Bolig	min 2,0 pl		
Kontor/Forretning		min 1,0 pl	

For andre bruksformål vurderes parkeringsbehovet ved rammesøknad
Krav til parkering gjelder både for ny og eksisterende bebyggelse ved oppføring av ny bebyggelse innenfor det enkelte kvartal.

* Besøksplassene skal være tilgjengelige for allmenhetens bruk. Besøksplasser er fast norm.

** Alle parkeringsplassene som ikke reserveres beboere eller ansatte skal være besøksplasser tilgjengelig for almenhetens bruk

Alle parkeringsplasser for beboere skal være tilrettelagt for lading av elbil.
Det skal legges til rette for bilpoolløsninger i garasjeanlegg tilknyttet boligene.

§ 2.17 Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarme og tilrettelegges for vannbåren varme og kjøling.

§ 2.18 Teknisk infrastruktur skal legges i gangbare kulverter.

§ 2.19 Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarme og tilrettelegges for vannbåren varme og kjøling.

§ 2.20 Teknisk infrastruktur skal legges i gangbare kulverter.

§ 3 Sentrumsformål, felt S1 og S2, Høgskolekvartalet og Tinghuskvartalet

Del av feltet er regulert med hensynssone bevaring av kulturmiljø, jf. § 16

§ 3.1 Felt S1 og S2-1 er fullt utnyttet. Det tillates et mindre bygg som forbinder Malmskriverveien 2 og 4 med plassering og utforming, som vist i dokument 6854804 og 6854814.

§ 3.2 Felt S2-2 kan bebygges med et bruksareal på inntil BRA = 10 000 m² fra og med kote + 27 meter over havet kan bygget krages ut over gatetun felt oG 8 med inntil 1,5meter.

§ 3.3 Felt S2-3 kan bebygges med med et bruksareal på inntil BRA = 2900 m².

§ 3.4 Innenfor felt S2 åpnes det ikke for bolig.

§ 3.5 Bebyggelsen mot Jørgen Kanitz gate kan fra og med 3. etasje krages over gatetun felt oG7 med inntil 1,5 meter.

§ 4 Sentrumsformål, felt S3, Finstadkvartalet

§ 4.1 Felt S3-1 kan bebygges med et bruksareal på inntil BRA = 8350 m², hvorav inntil 6900 m² bolig.

§ 4.2 Felt S3-2 kan bebygges med et bruksareal på inntil BRA = 8350 m², hvorav inntil 6900 m² bolig.

§ 4.3 Felt S3-3 skal primært bebygges med boliger med et bruksareal på inntil BRA = 3900 m², publikumsrettet næringsvirksomhet kan etableres i første etasje med et bruksareal på inntil BRA = 200 m². Bebyggelsen kan oppføres trinnvis, men opptre som et samlet felt.

§ 4.4 Høydene på bebyggelsen i felt S 3-1 skal avtrappes ned til kote +31 meter over havet fra hjørnet Anthon Walles vei/Rådhustorget langsmed felt oK1 mot gatetun felt oG 10.

§ 4.5 På felt S 3-2 langs Anthon Walles vei mot vest og nord, skal bebyggelsen oppføres i korte fasadelengder og sterkt varierte høyder med spalter mellom volumene på minimum 7 meter.

§ 4.6 I grensen mellom felt S3-1 og S3-2 skal det etableres en allment tilgjengelig gangforbindelse som forbinder Anthon Walles vei med Gamle Drammensvei.

§ 4.7 Innenfor felt fG skal det inn mot felt S4 sikres rommelighet mot det bevaringsverdige kulturmiljøet, jf. bestemmelsesgrense på plankartet # 4.
§ 4.8 Fasaden mot Rådhustorget skal utformes som en fondvegg.

§ 5 Sentrumsformål, felt S4, Malmskriverkvartalet
Feltet er regulert med hensynssone bevaring av kulturmiljø jf. § 16 og båndlegging etter lov om kulturminner jf. § 17.

§ 6 Sentrumsformål, felt S5, Andenæskvartalet
§ 6.1 Felt S5 kan bebygges med et bruksareal på inntil BRA = 32 000 m^2 , herav inntil 22 600 m^2 bolig.
§ 6.2 Fasadene skal ha en vertikal inndeling og gis et variert uttrykk.
§ 6.3 Det skal etableres en allment tilgjengelig gangforbindelse på bakkeplan som forbinder gatetun felt oG1 med felt oG3 # 4-1.
§ 6.4 Øverste etasje skal avsettes til allmennyttig formål.

§ 7 Sentrumsformål, felt S6, Bjerkaasgården mfl
§ 7.1 Deler av feltet, mot Rådmann Halmrasts vei, er regulert med hensynssone bevaring av kulturmiljø, jf. § 16.
§ 7.2 Felt S6-1 er fullt utnyttet, ytterligere utbygging er ikke tillatt.
§ 7.3 Felt S6-2, Bjerkaasgården, tillates påbygget med en etasje.

§ 8 Sentrumsformål, felt S7 og S8, Helgerudkvartalet
§ 8.1 Felt S7 kan bebygges med et bruksareal på opptil BRA = 17 000m^2, herav opptil 12 000 m^2 bolig.
§ 8.2 Felt S8 kan bebygges med et bruksareal på opptil BRA = 23 000 m^2, herav opptil 15 000 m^2 bolig. For felt S7 og S8 skal totalt bruksareal ikke overstige BRA= 38 200 m2, herav 25 700 m2 bolig.
§ 8.3 Innenfor felt S7 og S8 kan det tillates hotell.
§ 8.4 Bebyggelsen skal deles i parseller med korte fasadelengder og gis et variert uttrykk.
§ 8.5 Mot Rådhustorget og Otto Sverdrups plass tillates bolig og balkonger fra og med kote +24 meter over havet.
§ 8.6 Gatetun felt oG6 skal være kjørbar. Balkonger kan utkrages inntil 1 meter fra fasade over felt gatetun oG6.
§ 8.7 Balkongen kan krage ut inntil 2 meter fra fasaden over Rådmann Halmrastsvei, gatetun felt oG5.
§ 8.8 Fasaden på de to nederste etasjene mot gatetun felt oG2 skal trekkes tilbake minimum 3 meter.
§ 8.9 Fra og med 3. etasje kan bygget krage inntil 2 meter over Jørgen Kanitz gate, gatetun felt oG 7. Eventuelle balkonger skal være integrert i utkragingen. Utkragingen skal være uten understøttelse/støttesøyler.

§ 9 Gårdsplass felt fG
§ 9.1 Gårdsplassen er felles for feltene S3 og S4. Parkering er ikke tillatt.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

§ 10 Parkeringsanlegg, feltene oP1-6, vertikalnivå 1.
§ 10.1 Parkeringsanlegget skal etableres etter hvert som de enkelte kvartaler bygges ut.

§ 10.2 Ferdig utbygd skal parkeringsanlegg, felt oP1-oP4 og felt oP6 være knyttet sammen. Innkjøring skal være fra Sandviksveien og Aamodtbakken. Det kan etableres midlertidig adkomst til parkeringsanlegg under felt S8 fra Jørgen Kanitz gate og til parkeringsanlegg under felt S3 fra Anthon Walles vei.

§ 10.3 Felt oP6 er avsatt til framtidige behov for parkering i Sandvika.

§ 11 Gatetun, gangveier, torg, feltene oG1 - oG 12

§ 11.1 Alle plasser og gater skal opparbeides med belegg av høy teknisk og estetisk kvalitet. Det skal etableres sykkelparkering og sitteplasser, vegetasjon, belysning mm. ihht til Formingsveileder for Sandvika.

§ 11.2 Felt oG 3 skal opparbeides som nærlekeplass med benker og lekeutstyr og ha gjennomgang til felt oG2, Otto Sverdrups plass, som vist med bestemmelsesgrense #4.

§ 11.3 Felt oG2, Otto Sverdrups plass skal opparbeides som offentlig torg med høy kvalitet og utforming, som egner seg for opphold og arrangementer. Det er tillatt med uteservering inntil 2,5 meter fra fasadelivet.

§ 11.4 Del av felt oG 5, Håkon Stenstadvoldsplass, skal opparbeides for opphold og uteservering.

§ 11.5 I Rådmann Halmrastsvei synliggjøres den historiske traseen for Gamle Drammens vei.

§ 11.6 Felt oG8, Tinghusplassen og Tinghustrappen: Under trappen mot Jørgen Kanitz gate skal det etableres sykkelparkering/hotell med plass til minimum 80 sykler.

§ 11.7 Fra Jørgen Kanitz gate, felt oG7, og opp til Tinghusplassen, felt oG8, skal det etableres heis.

§ 11.8 Felt oG9 og oF3 skal detaljreguleres ifm. regulering av ny E 18 forbi Sandvika, i det inngår etablering av en regional publikumsattraksjon.

§ 11.9 I felt oG10 og oG 12 er det tillatt med uteservering.

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3)

§ 12 Offentlig park, felt oF1 og oF2

§ 12.1 Felt oF1 skal opparbeides med høy kvalitet for utendørs aktiviterer og opphold.

§ 12.2 Felt oF2 skal terrasseres og opparbeides med trær og annen vegetasjon, samt sitteplasser.

§ 13 Strand kaianlegg , felt oFV

§ 13.1 Felt oFV skal opparbeides med høy kvalitet. Det kan etableres gjestebrygge for båt og kajakker.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 12-5 NR. 6)

§ 14 FARESONE, Flomfare

§ 14.1 Nedgang til kjeller, garasjeanlegg mm, sikres mot springflo/stormflo og flom ihht. retningslinjer fra NVE.

§ 14.2 Det skal etableres en evakueringsmulighet fra kjellernivå under kote +2,5. Det tillates ikke tekniske installasjoner i rom med gulv lavere enn kote +2,5. Øverste nivå til innkjøringsrampen til garasjekjellere skal ikke ligge lavere enn kote + 2,5.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)

§ 15H 570 Bevaring av kulturmiljø (bokstav c).

Fellesbestemmelser for H_570-1, H_570-2, H_570-3, H_570-4, H_570-5:

§ 15.1 Eksisterende bebyggelse markert på plankartet skal bevares eller tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningenes historie. Ved vedlikehold og utbedring skal det

påses at bygningens dimensjon, takform, fasader, dør- og vindusutforming, øvrige bygningsdetaljer, materialvalg og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig utførelse.

Hensynssone H_570 -5

§ 15.2 I plan for gater, torg og parker og ved behandling av rammesøknad for tilstøtende bebyggelse skal det tas stilling til hvordan den historiske traseen for Gamle Drammensvei skal synliggjøres.

Hensynssone H _570-4

§ 15.3 Ved etablering av felles gårdsrom felt fG og gatetun felt oG10, skal det tas hensyn til omkringliggende verneverdige og fredete bygninger. Eksisterende trær som ikke hindrer gjennomgang skal bevares. Ved opparbeidelse av veigrunn skal det tas hensyn til det fredete anlegget Malmskrivergården med datidens gatebelegg, brostein eller grus.

§ 16 Båndlegging etter lov om kulturminner (bokstav d).

Hensynssone H_730

§ 16.1 Hensynssonen omfatter Malmskrivergården med tilhørende eldhus/bryggerhus og fjøs/stall. Ved tiltak på eiendommen skal det innhentes tillatelse fra fredningsmyndighetene.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 17.1 Før rammetillatelse for ny bebyggelse med boliger gis skal skole- og barnehagekapasitet
være etablert eller sikret.

§ 17.2 Før rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet gis skal opparbeidelse av gatetun, felt oG, kjørevei, felt oK, og park, felt oF, være sikret.

§ 17.3 Før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet gis skal;

- parkeringshuset over Jørgen Kanitzgate, gatetun felt oG7 og oG8, være revet
- bygging av parkeringshus/-anlegg og teknisk kulvert under Jørgen Kanitz gate, felt
  oP3 være igangsatt

§ 17.4 Før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse gis skal plan for opparbeiding av tilstøtende felt
med gatetun,kjøreveier og/eller parker være godkjent av kommunen.

§ 17.5 Før bebyggelsen tas i bruk;

- i felt S5 skal opparbeidelse av kjørevei felt oK2, gatetun felt oG1 og Otto Sverdups
  plass felt oG2, lekeplass felt oG3 og feltene oG11-12, park felt oF1 og friluftsområde i
  sjø felt oFV være opparbeidet.
- i felt S7 og S8 skal gatetun felt oG2, oG5-7og del av felt oG9 være opparbeidet
- i felt S2-2 og felt S2-3 skal park felt oF2 være opparbeidet , og oppabeidelse av gatetun felt oG7 være sikret
- i felt S2-2 skal gatetun felt oG8, være opparbeidet
- i felt S3, skal kjørevei felt oK1 og oK3, gatetun felt oG10 og fellesareal felt fG være
  opparbeidet.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 7/39		
Utskriftsdato	05.05.2026	**Antall datasett**	6

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

2 Berørte datasett

- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	05.05.2026



Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
- Bygning er fjernet
- Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0219-0019-053	FABRIKKBYGNING, VICTORIA LINOLEUMSFABRIKK/ KINOV.1, SANDVIKSGRUNNEN, SANDVIKA.	Ruin eller fjernet objekt
0219-0019-054	FABRIKKBYGNING, VICTORIA LINOLEUMSFABRIKK/ KINOV.1, SANDVIKSGRUNNEN, SANDVIKA.	Ruin eller fjernet objekt
0219-0019-052	FABRIKKBYGNING, VICTORIA LINOLEUMSFABRIKK/ KINOV.1, SANDVIKSGRUNNEN, SANDVIKA.	Ruin eller fjernet objekt

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	02.02.2026



Tegnforklaring



SEFRAK

Registrert dato	Bygningsnr	Lokalitetsnavn	Verneverdi	Merknader	Antall
00000000	-	FABRIKKBYGNING, VICTORIA LINOLEUMSFABRIKK/ KINOV.1, SANDVIKSGRUNNEN, SANDVIKA.	Ikke vurdert	-	3

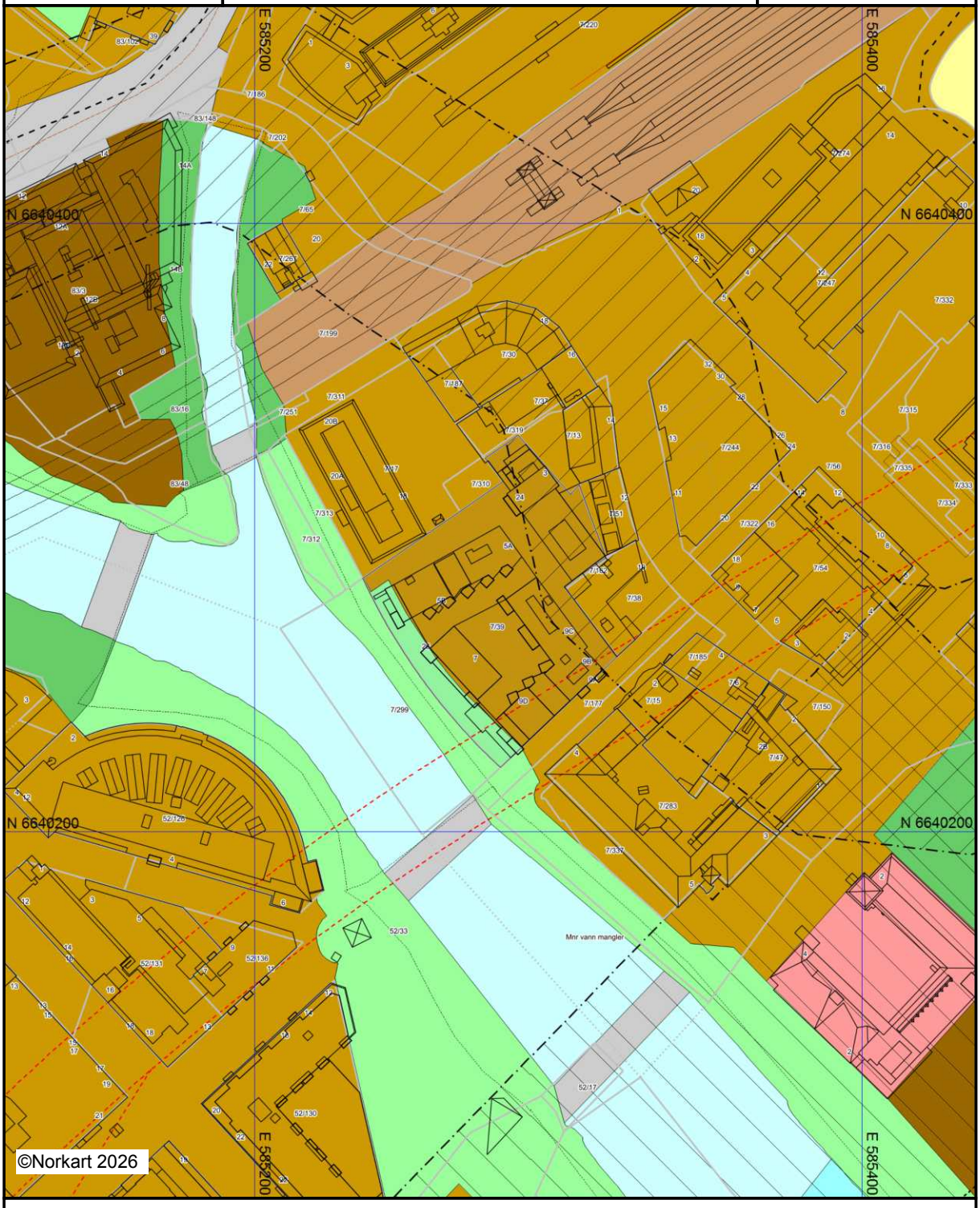
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 7/39/0/32
Adresse: Kinoveien 5A
Utskriftsdato: 05.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



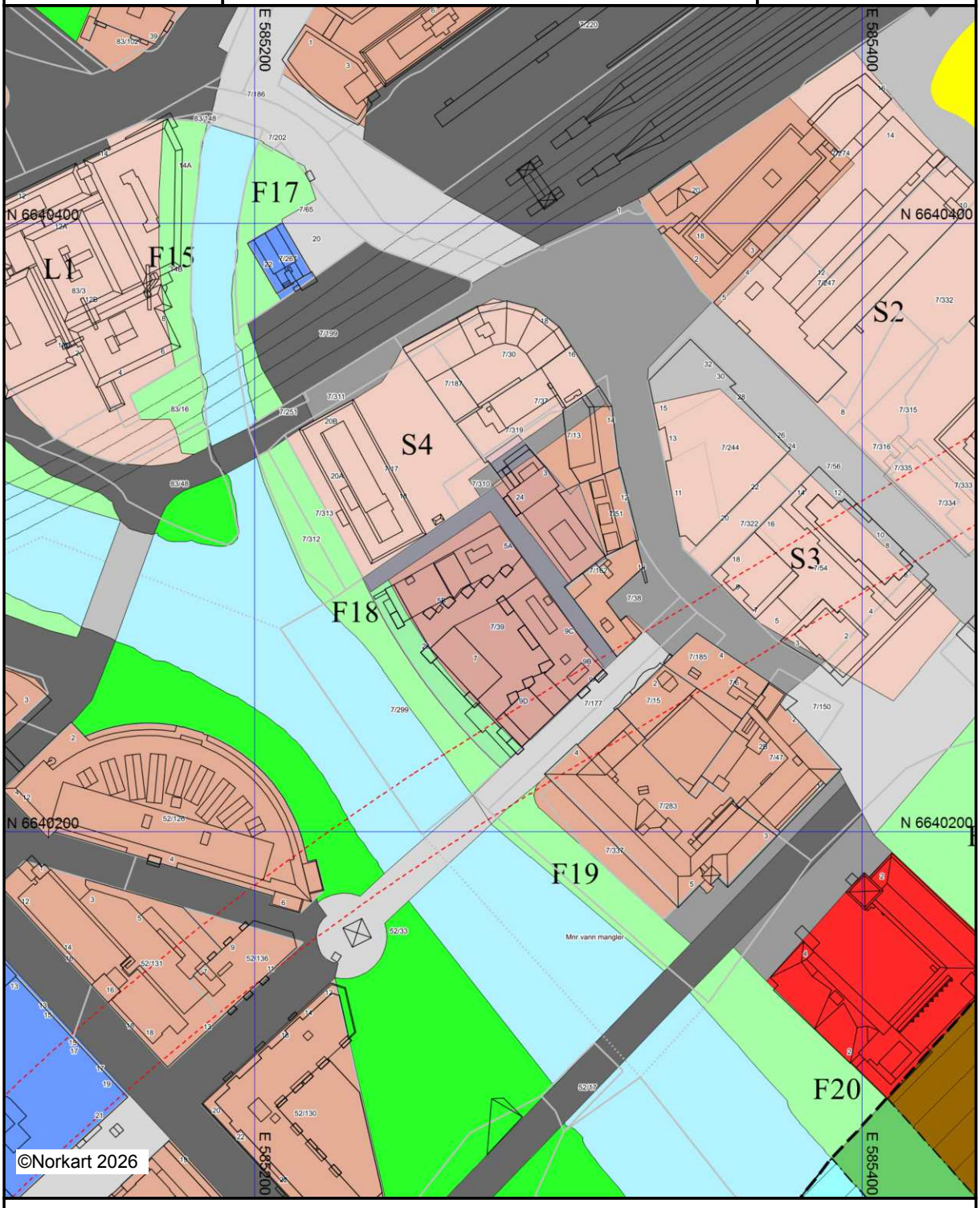
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 7/39/0/32
Adresse: Kinoveien 5A
Utskriftsdato: 05.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



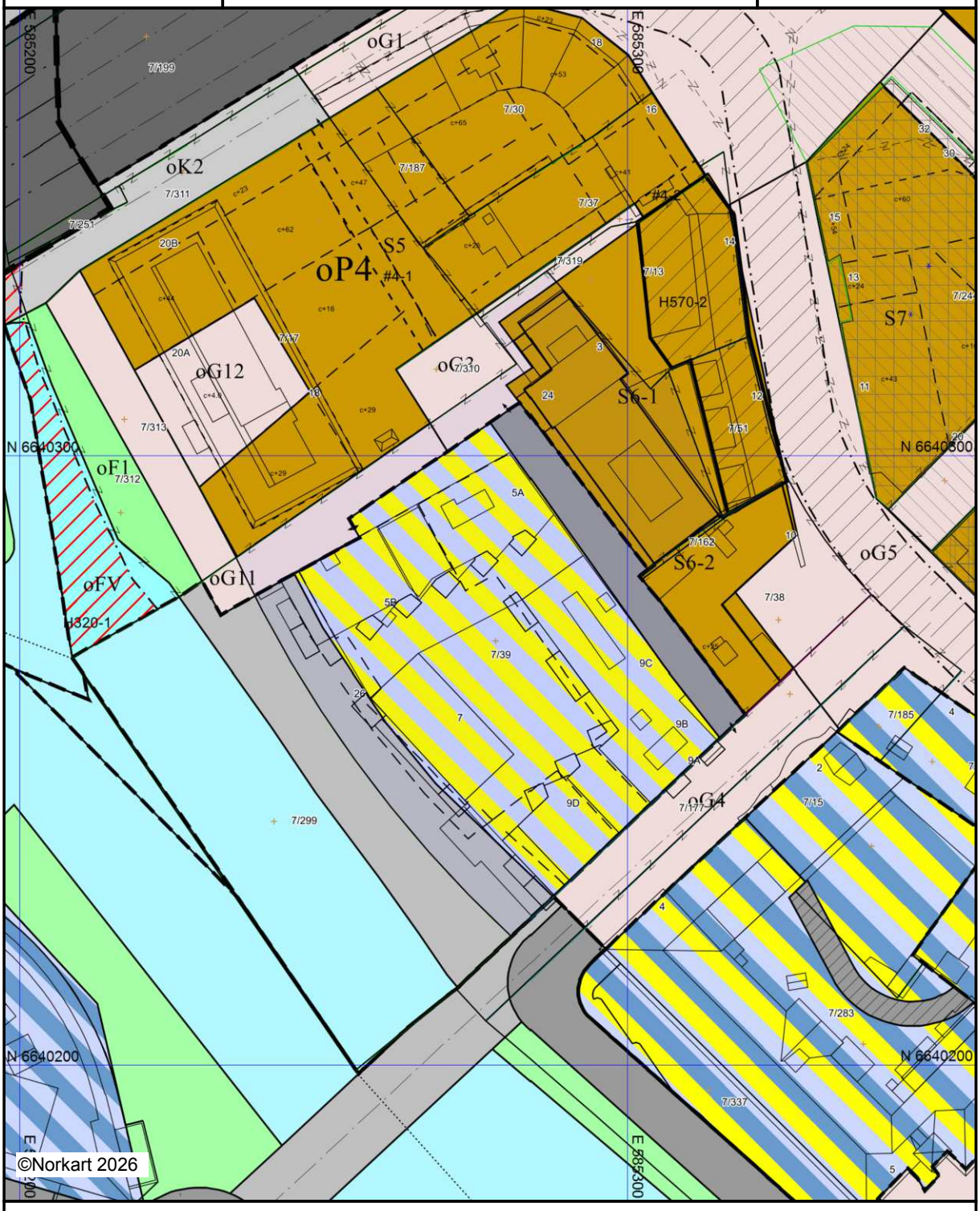
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 7/39/0/32
Adresse: Kinoveien 5A
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Anleggsprojeksjonsflate i bygg
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for forretning
- Offentlig administrasjon

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gatetun
- Torg
- Bussterminal
- Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Sentrumsformål
- Kombinert kontor og tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Gatetun
- Parkeringshus eller -anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Park

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves

- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

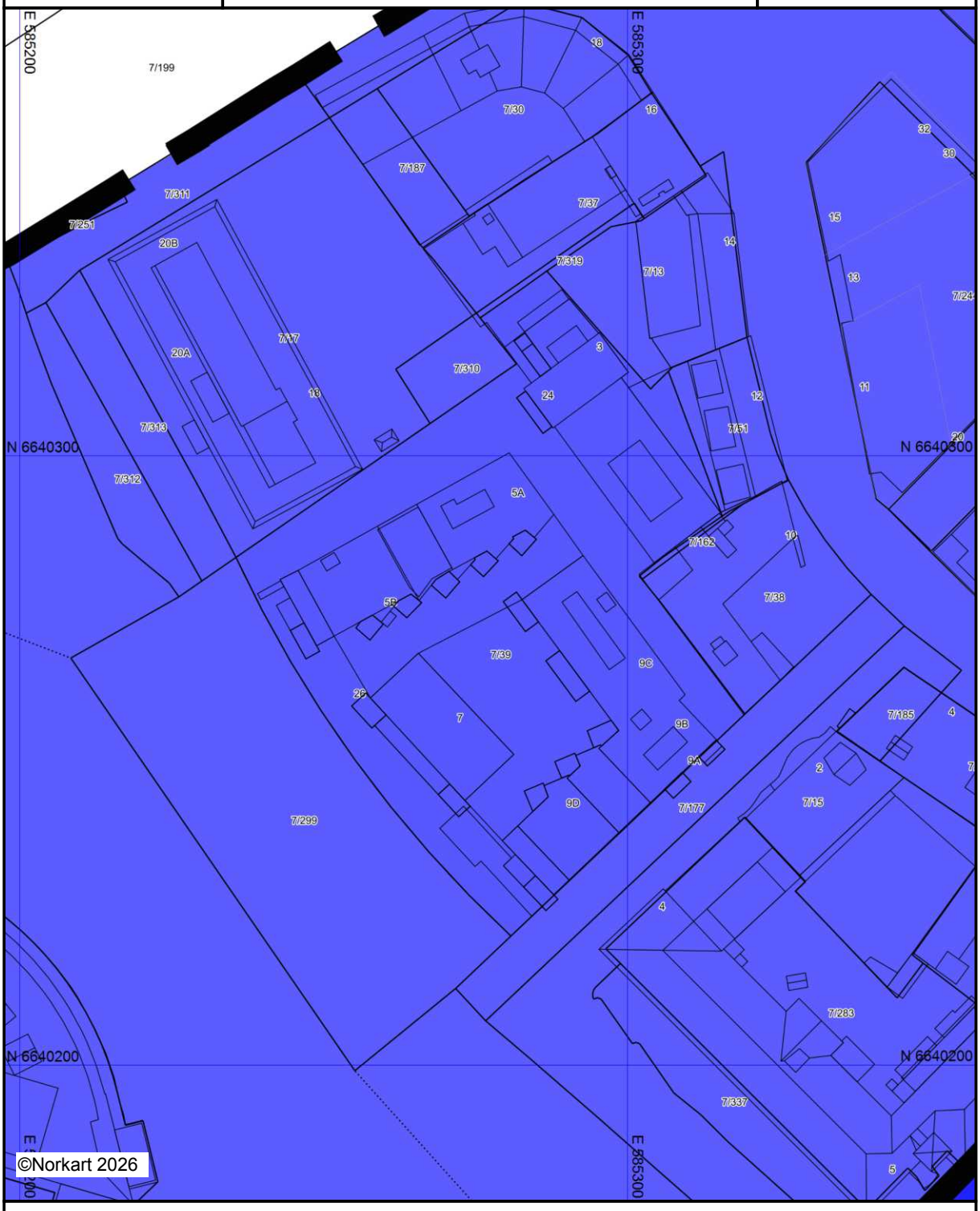
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 7/39/0/32
Adresse: Kinoveien 5A
Utskriftsdato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

Bærum kommune

VAledninger

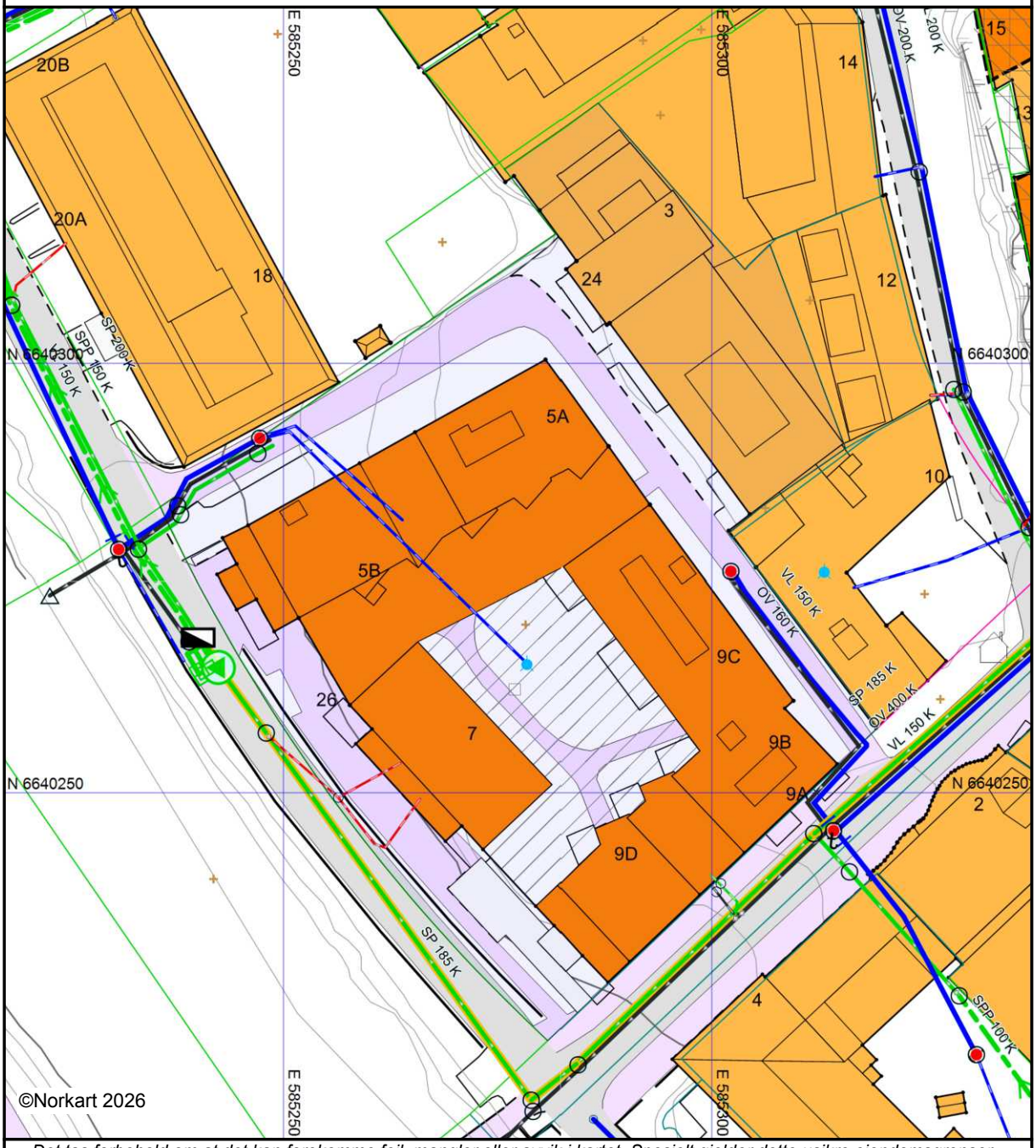
Eiendom: 7/39/0/32
Adresse: Kinoveien 5A
Dato: 05.05.2026
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Kinoveien 5A

Nabolaget Sandvika - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 19 klasser	14 min 1.1 km
Evje skole (1-7 kl.) 280 elever, 23 klasser	19 min 1.5 km
Blommenholm skole (1-7 kl.) 319 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 301 elever, 17 klasser	22 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

OFFENTLIG TRANSPORT

Bærum rådhus ved Rådhustorget Linje 201, 202, 203, 204, 205, 213	3 min 0.2 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	4 min 0.4 km
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	8 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 15.2 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

International Montessori barnehage... 24 barn	8 min 0.7 km
Epleskogen barnehage (0-5 år) 53 barn	12 min 1 km
Blommenholm barnehage (1-5 år) 21 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sandvika	3 min
Joker Sandvika Stasjon	3 min

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

VARER/TJENESTER

Helgerudgården	2 min
Vitusapotek Stasjonen Sandvika	3 min
Sandvika Vinmonopol	4 min

SPORT

Sandvika stadion	6 min
Sandvika park aktivitetsanlegg	14 min
FitnessRoom Sandvika	1 min
Mudo Sandvika	5 min

«Meget sentralt, samtidig landlig. Kollektivtransport knutepunkt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Gående



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

Kinoveien 5A

Nabolaget Sandvika - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 19 klasser	14 min 1.1 km
Evje skole (1-7 kl.) 280 elever, 23 klasser	19 min 1.5 km
Blommenholm skole (1-7 kl.) 319 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvik... 192 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 301 elever, 17 klasser	22 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

OFFENTLIG TRANSPORT

Bærum rådhus ved Rådhustorget Linje 201, 202, 203, 204, 205, 213	3 min 0.2 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	4 min 0.4 km
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	8 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 15.2 km
Oslo Gardermoen	49 min

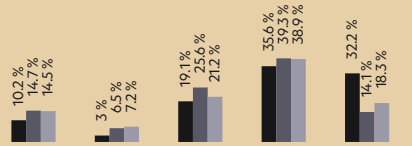
BARNEHAGER

International Montessori barnehage ... 24 barn	8 min 0.7 km
Epleskogen barnehage (0-5 år) 53 barn	12 min 1 km
Blommenholm barnehage (1-5 år) 21 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sandvika	3 min
Joker Sandvika Stasjon	3 min

ALDERSFORDELING



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Høflige 58/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Gående

SPORT

Sandvika stadion	6 min
Sandvika park aktivitetsanlegg	14 min
FitnessRoom Sandvika	1 min
Mudo Sandvika	5 min

«Meget sentralt, samtidig landlig. Kollektivtransport knutepunkt.»

— Sitat fra en lokalkjent

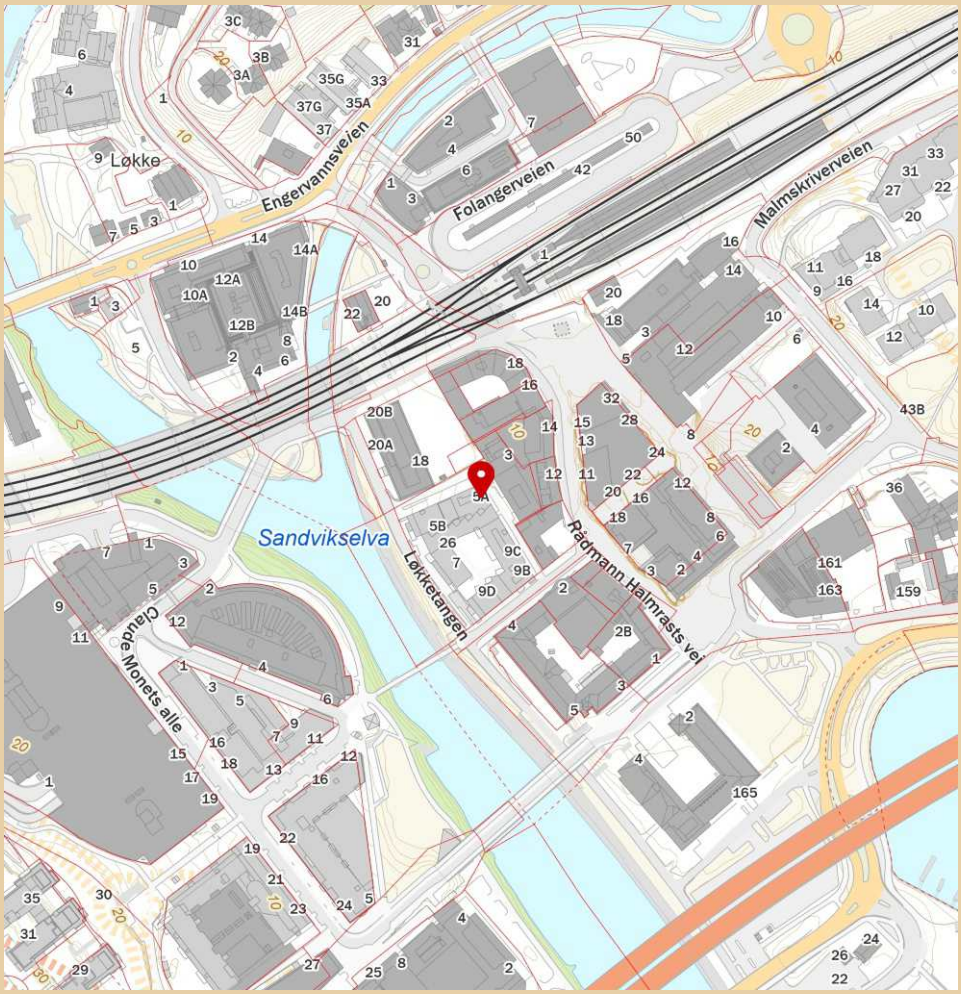
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 84/100



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

Kinoveien 5A

Nabolaget Sandvika - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 19 klasser	14 min 1.1 km
Evje skole (1-7 kl.) 280 elever, 23 klasser	19 min 1.5 km
Blommenholm skole (1-7 kl.) 319 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 301 elever, 17 klasser	22 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

OFFENTLIG TRANSPORT

Bærum rådhus ved Rådhustorget Linje 201, 202, 203, 204, 205, 213	3 min 0.2 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	4 min 0.4 km
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	8 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 15.2 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

International Montessori barnehage... 24 barn	8 min 0.7 km
Epleskogen barnehage (0-5 år) 53 barn	12 min 1 km
Blommenholm barnehage (1-5 år) 21 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sandvika	3 min
Joker Sandvika Stasjon	3 min

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

VARER/TJENESTER

Helgerudgården	2 min
Vitusapotek Stasjonen Sandvika	3 min
Sandvika Vinmonopol	4 min

SPORT

Sandvika stadion	6 min
Sandvika park aktivitetsanlegg	14 min
FitnessRoom Sandvika	1 min
Mudo Sandvika	5 min

«Meget sentralt, samtidig landlig. Kollektivtransport knutepunkt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kinoveien 5A, 1337 Sandvika
Gnr. 7, Bnr. 39, Snr. 32, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
186260158

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Dag-Frode Aasheim

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 908 29 026

E-post: df@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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