

Rolfstangveien 5 B



Velkommen til

Rolfstangveien 5 B



Salgsoppgaven produsert 3. mai 2025

Snarøya

Gjennomgående 3-roms selveier i høy 2. etg. Ny balkong 14 m².
P-plass og lademulighet. Moderniseringsbehov.

Prisantydning	5 100 000,-
Fellesgjeld	474 612,-
Omkostninger	154 400,-
Totalpris	5 729 012,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 642,-
BRA-i	70 kvm
Totalt BRA	79 kvm
Soverom	2

Etasje	2. uten heis
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1958

Megler	Kim Gjelseth
Telefon	934 97 997
E-post	k.gjelseth@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Gjennomgående selveierleilighet med ny, sydvendt og overbygget balkong 14 m². Boligen har moderniseringsbehov. Lettvegger og gode muligheter for 4-roms. Ledig for overtagelse. Av kvaliteter og gode fordeler nevnes bl.a.:

- Ny, utvidet og overbygget balkong 14 m² mot syd
- Lettvegger og mulighet for skyvedør til balkong
- Mulighet for mer åpent kjøkken
- Mulighet for et soverom nr. 3
- Rørfornying fra 2021
- Gode isolérglassvinduer
- Automatsikringer
- Nyere entrédør
- Praktisk, høy og usjenert 2. etasje
- Fast parkering kun for beboerne
- Gangavstand til skoler og barnehager
- Gangavstand til strender, turområder og parker
- Gangavstand til Fornebu S. kjøpesenter
- Grønne omgivelser
- Svært kort til buss og kommende T-bane
- Ledig for overtagelse

Arealer og innhold

BRA-i:	70 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	79 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, bad/WC, stue, kjøkken, 2 soverom
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 14 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod 4 kvm
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod 5 kvm (gulvareal 12 kvm)
Total BRA: 5 kvm.

NORDVIK

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Rolfstangveien 5 B



Forklaring av bilde/rommet

Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.










































NORDVIK
Välkommen till
visning



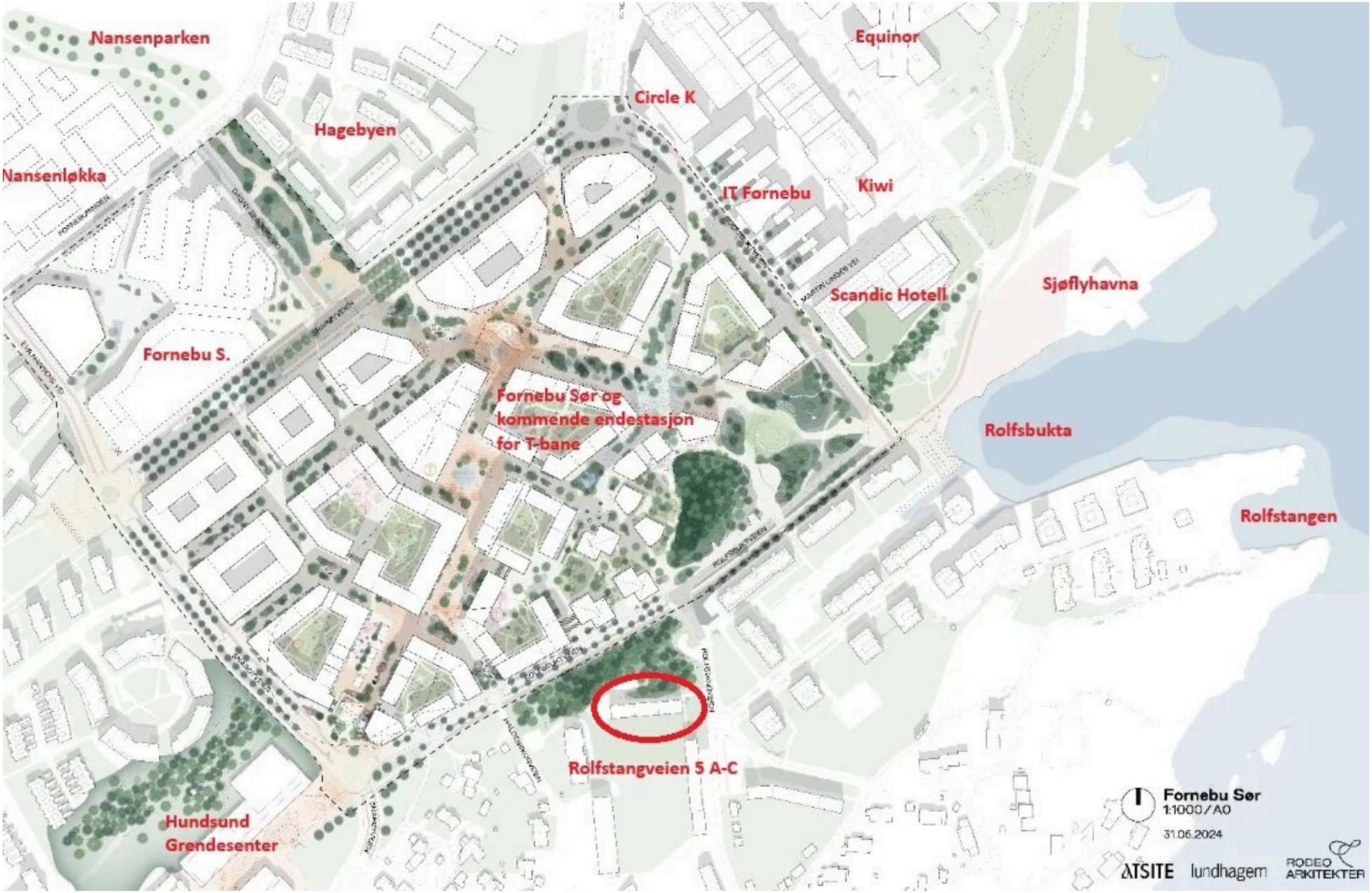








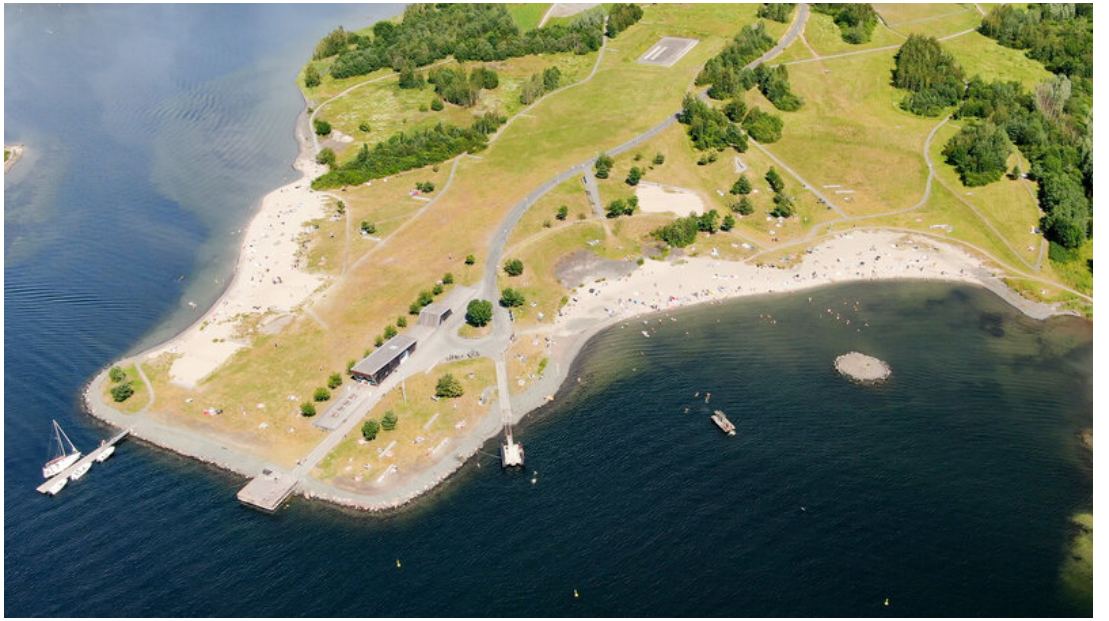

5


Nansenparken
Equinor
Circle K
Hagebyen
Nansenløkka
IT Fornebu
Kiwi
Scandic Hotell
Sjøflyhavna
Fornebu S.
Fornebu Sør og
kommende endestasjon
for T-bane
Rolfsbukta
Rolfstangen
Rolfstangveien 5 A-C
Hundsund
Grendesenter
Fornebu Sør
1:1000 / A0
31.05.2024
ATSITE
lundhagem
RODEO
ARKITEKTER


80
BUTIKKER OG
SPISESTEDER
MENY
8–21 (8–19)
VINMONOPOLET
10–18 (9–15)
BUTIKKER
10–20 (9–18)
Shoppingsenter med stor S
GRATIS PARKERING
FORNEBU-S.NO
FORNEBU S
10–20 (9–18)
FORNEBU S
FORNEBU S
ZOVENFRA











Informasjon

Rolfstangveien 5 B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0201/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Rolfstangveien 5 B, 1367 SNARØYA
Gnr 41, bnr 549, snr 12 (ideell andel 1/1), andel realsameier Snarøya Sameie:
Gnr 41, bnr 275 (ideell andel 1/101), Gnr 41, bnr 276 (ideell andel 1/101) og
Gnr 41, bnr 277 (ideell andel 1/101) i Bærum kommune

Selger
Anne Eriksen's bo v/Kjell Arve Eriksen

Kjøpesum og omkostninger
5 100 000,- (Prisantydning)
474 612,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 574 612,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
139 350,- (Dokumentavgift)
1 000,- (Innbetaling til sameie for skilt)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
141 700,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
154 400,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
5 716 312,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
5 729 012,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Det tilkommer et gebyr kr. 1.000,- for kjøper ved innflytting, for skilt mv.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1958

Etasje
2. uten heis

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, bad/WC, stue, kjøkken, 2 soverom
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 14 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod 4 kvm
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod 5 kvm (gulvareal 12 kvm)
Total BRA: 5 kvm.

Solforhold

Boligen ligger sydvendt med balkong og stue til frontfasade. Fine solforhold fra morgen til ettermiddag.

Innhold

2. etg. 70 kvm BRA: Entré. Bad/WC. 2 soverom. Kjøkken. Stue med utgang til balkong.
Kjellerbod og stor loftsbod. Diverse boder for sykler, barnevogn mv.

Standard

Gjennomgående leilighet med god planløsning. Flere gode bygningsdeler og nylig utvidet, flott balkong. Av gode elementer er ny balkong i 2023 og rørfornying avløpsrør i 2021. Automatsiktinger, nyere dørcalling og nyere entrédør. Ikke skade på isolérglassvinduer fra februar 1993. Leiligheten bærer preg av vedlikeholdsetterslep og er å regne som et oppussingsobjekt. Disse ca. 100 leilighetene (24 stk. i dette sameiet) har vært pusset opp og endret i planløsning på ulike måter. Bærende konstruksjon er betong, mens innervegger er lettvegger. Hovedsoverom er lagt opp til (vinduer og radiatorer) til to mindre soverom (i dag ca. 12,5 m^2), mens dagens soverom nr. 2 både kan utvides og reduseres (i dag 10 m^2). Kjøkken behøver ikke å flyttes, men kan åpnes mot stue for mer moderne løsning og mer gjennomlys i leiligheten. Eldre parkett og korkbelegg, antatt med originalt furugulv under det hele, alternativt fjerne helt ned til etasjeskillet. Flere av disse leilighetene (bl.a. nabo over) har montert skyvedør til balkong for en lysere og mer moderne løsning. Takhøyde stue 2,47-2,48 meter.

For utfyllende teknisk standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.
Tilstandsrapporten definerer tilstandsgradene:
TG0 (nytt, tilnærmet nytt under 5 år med dokumentasjon),
TG1 (normal slitasje eller tilnærmet nytt uten dokumentasjon på faglig god utførelse),
TG2 (avvik som kan kreve eller ikke krever umiddelbare tiltak, ikke funksjonssvikt, som regel slitasje/alder) og
TG3 (store eller alvorlige tiltak som krever tiltak straks eller innen kort tid, ofte påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd).
Alvorlige TG-grader (3 og 2) skal fremheves i salgsoppgaven.

For boligen, TG3 (5 stk.):
- Kjøkkeninnredning, utskiftning må påregnes.
- Bad/våtrom, bad bør totalrenoveres
- Gulv, eldre parkett eller belegg med originale tregulv under
- Vegger, eldre overflater, oppussing må påregnes
- Tak, eldre overflater, oppussing må påregnes

For boligen, TG2 (8 stk.):
- Vinduer og dører, nyere entrédør, isolérglassvinduer 1993, eldre innerdører bør skiftes/pusses opp
- Etasjeskiller/skjevhet gulv, nivåforskjell med avvik 15 til 20 mm, det bør påregnes å legge nye gulv, evt. med avrettingsmasse
- Kjøkken, TG2 for avtrekksvifte, kan vurderes byttet ut
- Avløpsrør, rørfornying i gården 2021, men rør i leiligheten bør skiftes ifm. nytt kjøkken og bad
- Vannledninger i leiligheten, eldre og bør skiftes ifm. fornying av kjøkken og bad
- Elektrisk, automatsikringer med kursfortegnelse, ikke samsvarserklæring. Utvidet el-sjekk anbefales, deler av el-anlegg skiftes ifm. oppussing
- Vannbåren varme, jernrør og originale radiatorer, byttes på sikt
- Innerdører, pusses opp eller skiftes ifm. oppussing

Parkering

For beboere og gjester er det parkering innerst på sameiets tomt, fordrer at aktuell bil er registrert i app/parkeringsselskap.
Som beboer er det tilgang til elbil-lader, stor gjesteparkering og mulighet for garasje.

Modernisering og påkostninger

Boligen er modernisert med ny balkong som er økt fra 4,5 til 14,5 kvm. Boligen har gode isolérglassvinduer fra 1993, automatsikringer og relativt ny entrédør (brann- og lydsertifisert). Rørfornying i 2021 og andre nyere tiltak i sameiets regi.
2022

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som dødsbo og selger er ikke påkrevet å ha kjennskap til eller detaljkunnskap om boligen.

Boligen selges med eierskifteforsikring og bør pusses opp/moderniseres.

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Byggemåte

Lavblokk i 4 etasjer i tillegg til kjeller og loft (boder). Støpt kjeller og bærende konstruksjon i betong, tilsvarende støpte etasjeskiller og trapper i oppganger. Fasade etterisolert og kledd i rød murstein etter prosjekt i 1994. Isolérglassvinduer (og balkongdør) fra 1993. Nyere brann- og lydsertifisert entrédør. Automatsikringer og nyere dørcalling, dessuten nytt nøkkelsystem for fellesdører. Avløpsrør er i 2021 renovert med strømpeløsning. Øvrig røropplegg (leilighetens bad og kjøkken) er eldre, av ukjent dato. Nye balkonger i 2023, utvidet fra originale (ca. 4,5 kvm) som fulgte fasadelivet til dagens ca. 14,5 kvm, overbygget. Sentral, felles fyring og varmtvann fra fjernvarme. Lavt strømforbruk. Leiligheten har generelt vedlikeholdsetterslep og moderniseringsbehov (bad, kjøkken, alle overflater). Lettvegger innenfor bærende betongkonstruksjon.

Innbo og løsøre

Boligens kjøkken har ikke integrerte hvitevarer, ingen hvitevarer følger således boligen automatisk.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 60 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 60 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter, dessuten opprinnelig byggeår, type bolig og leilighets plassering i bygningen. Lovpålagt energiattest ved salg av bolig er "forenklet energiattest". Det tas ikke hensyn til om vinduer er skiftet, fasade etterisolert mv. Strømforbruk vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten (selv om megler i dette tilfelles har generert energiattesten).

Oppvarming

Sentralfyr, fjernvarme til radiatorer og felles varmtvann.

Eldre bad uten gulvvarme (radiator på vegg), ikke ildsted/pipeløp i leiligheten.

Informasjon om strømforbruk

Elvia, strømforbruk bekreftet:

2024 - 2.813 kWh

2023 - 3.428 kWh

2022 - 3.337 kWh

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 642,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader kr. 3.600,-, boder kr. 100,- og kapitalkostnader (nedbetaling fellesgjeld/renter) kr. 3.942,-.

Felleskostnader inkluderer energi/fyring, trappevask, vaktmester, off. komm. avgifter, felles lys, strøm og forsikring, kabel-TV/bredbånd, forretningsførsel, normal drift og løpende vedlikehold.

Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. 3.700,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjonstjeneste. Inkluderes i fellesutgiftene og betales av sameiet.

Andre utgifter

Ny eier må være forberedt på å ha utgifter til;

- Fellesutgifter
- Løsøre-/innboforsikring
- Strøm

- Normalt løpende vedlikehold
- Evt. oppussing/modernisering

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 256 803,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 027 210,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Rolfstangveien 5 , orgnr. 993 808 091

Om sameiet

Sameiet Rolfstangveien 5 består av én bygning med 3 oppganger og i alt 24 boligseksjoner. Bodarealer på loft og i kjeller. Fast parkeringsordning på sameiets tomt for beboere og gjester (registrering påkreves). Sameiet har gjennomgått en rekke bygningsmessige oppgraderinger over de seneste årene, fra fasaderenovering med nye vinduer i 1993/1994, rørfornying i 2021 og frem til nye, utvidede balkonger i 2022/2023. Løpende modernisering er også sentralfyr (fjernvarme), nøkkelsystemer, brannsikkerhet, dørcalling, flislegging og maling av oppganger, med mer. Sameiet og den enkelte beboer er medeiere i Snarøya Sameie som er 3 tomtearealer som omkranser de 4 tilsvarende lavblokkene. Disse arealene omfatter plen- og skogsarealer, veiarealer, arealer der garasjene er plassert og en felles, større P-plass med elbil-ladere og for gjester.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning

Forkjøpsrett

Det er ingen intern eller annen form for forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret.
Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.
Styreleder Maria Louise D. Willoch, r5@styrerommet.no

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 474 612,- pr. 30.04.2025

Lånenr. 1636.68.19405 hos DnB Bank ASA.
Annuitetslån med flytende rente 7,20 % p.a., 4 terminer årlig.
Innfrielsesdato 30.12.2042
Restsaldo kr. 5.283.927,-.
Seksjonens andel av lån kr. 474.612,- med årlige rentekostnader kr. 11.909,-.

Sikringsordning fellesgjeld:
Nei.

Lånenr. 1636.68.19405 hos DnB Bank ASA.
Annuitetslån med flytende rente 7,20 % p.a., 4 terminer årlig.
Innfrielsesdato 30.12.2042
Restsaldo kr. 5.283.927,-.
Seksjonens andel av lån kr. 474.612,- med årlige rentekostnader kr. 11.909,-.

Fellesformue

Kr 3 410,- pr. 30.04.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsberetning for 2023 viser et negativt driftsresultat på kr. 1.250.288,- mot budsjettert overskudd på kr. 87.807,-. Differansen ligger hovedsakelig i balkongprosjektet, 'andre driftskostnader' og finanskostnader (renter/gebyr lån). Endelig årsregnskap for 2024 fremlegges i disse dager, 2024 var budsjettert med et positivt årsresultat kr. 132.800,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
Viktig herfra er at;
- Kun fysiske personer kan være eier
- Styregodkjenning ved kjøp
- Utleie skal godkjennes
- Korttidsutleie i mer enn 60 døgn årlig ikke tillatt (korttid regnes som inntil 30 døgn sammenhengende)
- Kjøper signerer på vedtekter og husordensregler
- Alt arbeid innen elektro, VVS eller endring av bærekonstruksjoner skal dokumenteres til styret
- Lydisolerende materiale skal legges under nye gulv og skal dokumenteres til styret
- Gassgrill tillatt
- Husdyr er velkommen
- Kildesortering av søppel ved enden av blokka

Beboernes forpliktelser og dugnader

Årlige dugnader må påregnes.

Dyrehold

Tillatt.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 267 kvm (Eiertomt)
Sameiets tomt er arealet bygningen står på og et felt rundt denne (1.267 m^2).
Seksjonen og sameiet er deleier i 3 stk. realsameier. Disse utgjør skogs-, plen-, vei- og parkeringsarealer rundt de 4 tilsvarende blokkene for de i alt 104 tilsvarende leilighetene. For sameiet Rolfstangveien 5 er tomten pent opparbeidet og godt vedlikehold. Asfaltert adkomst til oppgangene og til gruset parkeringsareal for beboerne. Dels naturtomt med naturlig vegetasjon rundt plenarealer og blomsterbed.

Adkomst

Enkel adkomst fra Rolfsbuktveien rett etter IT Fornebu, tilsvarende adkomst som til Rolfsbukta.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid, normalt mer aktuelt for boliger med kjeller eller på bakkeplan.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Sameiet ligger sydvendt sentralt på Snarøya. Rundt sameiet er det både nyere blokkbebyggelse i Rolfsbukta, lavblokkbebyggelse fra 1950- og 1970-tallet og spredt småhusbebyggelse, både rekkehus og eneboliger. Beliggenheten er rolig, barnevennlig og solrik, og gir enkel gangavstand til skoler, barnehager, strender og kystområder på Rolfstangen og Halden brygge. Buss passerer i Rolfsbuktveien, T-bane er under bygging og på Sjøflyhavna finnes hurtigbåt i sommerhalvåret. Dagligvarebutikk finnes ved IT Fornebu og avstanden er kort og enkel til Fornebu S. kjøpesenter. Hundsund Grendesenter er få minutters gang unna. Her finnes foruten ungdomsskole og barnehave Snarøya idrettsklubb, flerbrukshall og svømmehall. Gangavstand også til Snarøya barneskole. Som nabo til Fornebulandet er også alle nærområdets fasiliteter innen enkel rekkevidde, slik som parker og strender.

Bebyggelse

Rundt sameiet er det både nyere blokkbebyggelse i Rolfsbukta, lavblokkbebyggelse fra 1950- og 1970-tallet og spredt småhusbebyggelse, både rekkehus og eneboliger.

Offentlig kommunikasjon

31-bussen passerer (og stopper) få meter fra sameiet, her kommer også T-banestopp.

Skoler og barnehager

Hundsund barnehage og barnehage ved Scandic hotell.
Snarøya Barneskole (dessuten Storøya og nye Oksenøys barneskoler)
Hundsund ungdomsskole
Stabekk videregående skole
Skolekrets: Snarøya

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Blokk 1957, ferdigattest/midlertidig brukstillatelse: Nei
Restaurering av fasader 1994, ferdigattest: Ja
Utvidelser/nye balkonger 2022/2023, ferdigattest: Foreløpig ikke
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
I leiligheten antar man at lettvegg mellom stue/spisestue er fjernet (evt. før eiers botid fra 1983).

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til "blokkbebyggelse" etter reguleringsplan "Halden og Rolfsenga" med PlanID 1953163, ikrafttredelse 07.02.1955.
Plantype "Eldre reguleringsplan" med status "Endelig vedtatt arealplan", delareal (tomtestørrelse) 1.267 m^2.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Ingen driveplikt.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/41/549/12:
12.01.1979 - Dokumentnr: 972 - Rettigheter iflg. skjøte
Bruksrett til fellesanlegg m.v.

12.11.1979 - Dokumentnr: 22406 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksrett til fellesanlegg
Uteglemt ekstrahert
Rettet etter tingl. §18
06.01.2021 arkivref 20/60868-2
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1979 - Dokumentnr: 22406 - Erklæring/avtale
Bestemmelsen om at det ved fremleie kreves samtykke fra sameiets styre
Uteglemt ekstrahert
Rettet etter tingl. §18
06.01.2021 arkivref 20/60868-2
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1979 - Dokumentnr: 22406 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om at kun fysiske personer kan være eiere av en seksjon
Uteglemt ekstrahert
Rettet etter tingl. §18
06.01.2021 arkivref 20/60868-2
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Nye vilkår
Ingen kan eie mer enn en seksjon
Uteglemt ekstrahert
Rettet etter tingl. §18
06.01.2021 arkivref 20/60868-2

01.02.1984 - Dokumentnr: 3008 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 024 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med. I sameiet er det definert at eier skal være fysisk person og ikke mer enn én seksjon per person.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand, dog ikke mer ryddig eller rengjort enn ved visning. Løst klesskap plassert på gulv i soverom nr. 2 medfølger ikke boligen ved overtagelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger. Boligen er ledig for overtagelse. Utover visningsforberedelser, vil boligen ikke bli ytterligere vasket før overtagelse. Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig. Boligen selges med Boligselgerforsikring.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er et dødsbo og at selger/arvinger har begrenset kunnskap om boligen.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbruker-forhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av

Norges beste servicemiljøer innen bank.
Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk boliglån i Storebrand og få
• Enkel søknad - og etableringsprosess
• Svar på dagen
• Fast kontaktperson å forholde deg til
• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser
Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Ingen kjente.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 44 597,-
Grunnpakke Leilighet/tomt (kommune, Kartverket mv.) kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon mot Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3.900,- (normalt 2 visninger, 1 overtagelse med megler) kr. 11 700,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 220,-

Samlet skal selger betale ca. kr. 143 600,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. mai 2025

Megler

Kim Gjelseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 934 97 997

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Rolfstangveien 5 B

Rolfstangveien 5 B
1367 SNARØYA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1957
BRA: 79 m^2
BRA-i: 70 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	8	5	0

Supertakst
GNR: 41 BNR: 549 SNR: 12

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS

pmp@taksthuset.no
90844088

Rolfstangveien 5 B
1367 Snarøya

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30455

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Eldre brun kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Komfyr med keramisk topp, og oppvaskmaskin.

Stål benkebeslag med to vaskekummer.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er ikke montert lekkasje stoppere i kjøkkenbenken. Det er ikke komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har bruksslitasje, modernisering eller utskifting må påregnes.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering

På badet er det fliser på gulv og vegger.

Originalt støpejernsluk uten klemring for membran. Det er antatt at det ikke er membran i gulvet.

Det er ikke membran rundt rørgjennomføringen fra toalett gjennom gulv.

Flislegging og murerarbeid virker noe amatørmessig utført. Det er brukt mur i overgang gulv og vegger. Det er sprekker i denne muren noen steder.

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Det er stor bruksslitasje og skader på gulvene. Tregulvet i stuen er fjernet og det er kun plater på gulvet.

Anbefalte tiltak

Gulvene i leiligheten må rehabiliteres, legge nye gulv.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Vegger

Oppsummering

Veggoverflatene har ikke blitt vedlikeholdt på lang tid, og det er stor bruksslitasje.

Anbefalte tiltak

Oppussing og modernisering av veggoverflatene må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Tak

Oppsummering

Takene har ikke blitt vedlikeholdt på lang tid.

Det er en skade i taket i det ene soverommet. Deler av betongen i etasjeskilleren har falt ned.

Det er malingsavflassing i taket på badet.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold/oppussing av takene må påregnes.

Skaden i taket i det ene soverommet må utbedres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i rommene på mellom 15 og 20 mm.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG 2 er satt pga. alder.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det må påregnes å skifte ut kjøkkenviften på sikt.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Det ble utført rørfornying av felles avløpsrør i 2021.

Avløpsanlegg i leiligheten er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Det er stoppekraner på rørene til servanten, toalett og kjøkkenarmatur. Det er ikke stoppekraner til dusjarmatur. Det er ikke en hovedstoppekran i leiligheten.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Det anbefales å montere en hovedstoppekran.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Vannbåren varme

Oppsummering

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å skifte ut radiatorene og jernrørene på sikt.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Det er bruksslitasje på dørene.

Døren til badet subber i rammen og må justeres.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes oppussing eller utskifting av dørene.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er fjernet en lettvegg mellom stue og spisestue.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
25.4.2025	**4.5.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Eriksen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Kjetil Eriksen**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Pål Morten Pedersen**	Telefon:	**90844088**
Firma:	**Vannmannen AS**	Epost:	**pmp@taksthuset.no**
Adresse:	**Heggelibakken 4, 0375 Oslo**		

Egne premisser:
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Rolfstangveien 5 B, 1367 Snarøya**						
Kommunenr:	**3201**	Gårdsnr:	**41**	Bruksnr:	**549**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**12**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1957**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Eiendommen ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Snarøya i Bærum kommune. Fra boligen er det kort gange til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.

Tomten er pent opparbeidet med store grøntarealer, vegetasjon, benkeplasser, lekeapparater og asfalterte atkomstpartier.

Boligen har ikke vært oppusset i senere tid og har bruksslitasje og er noe utidsmessig etter dagens standard. Naturlig vedlikehold må påregnes.

Oppvarming via radiatorer.

Leilighet i 2. etasje med balkong, byggeår: 1958.

Det er for sameiets beboere parkering på sameiets fellesareal. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Grunnmur i betong.
Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.
Hovedkonstruksjon av mur og betong. Utvendig forblendet med teglstein.
Saltak i trekonstruksjon antatt tekket med takstein. Tak er ikke inspisert av takstmann, kun besiktiget fra bakkenivå. Taket ble tekket om i 2006.
Støpte trapper med fliser. Malte flater i felles oppgang.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	79	70	9	0	14
Totalt m²	**79**	**70**	**9**	**0**	**14**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	70	70	0	Entret, bad/wc, 2 soverom, kjøkken, stue med utgang til balkong.	
Totalt m²	**70**	**70**	**0**		

Kommentar til arealberegning

1 kjellerbod på ca. 4 m2.

1 loftsbod med skråtak. Gulvarealet er ca. 12 m2, måleverdig areal er ca. 5 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sydvendt balkong i stål og murkonstruksjon med fliser på ca. 14 m2 med utgang fra stuen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongene ble utvidet i 2022.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverk i stål og glass. Høyden på rekkverket er 101 cm..	
Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	
Balkongen er normalt godt vedlikeholdt.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 1993.	
Balkongdør med 2-lags glass produsert i 1993.	
Nyere lyd og brannklassifisert entredør. TG 1	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i rommene på mellom 15 og 20 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-3**

Eldre brun kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Komfyr med keramisk topp, og oppvaskmaskin.

Stål benkebeslag med to vaskekummer.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er ikke montert lekkasje stoppere i kjøkkenbenken. Det er ikke komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har bruksslitasje, modernisering eller utskifting må påregnes.

Utbedringskostnader overflater og innredning	**50 000 - 150 000**

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

TG 2 er satt pga. alder.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det må påregnes å skifte ut kjøkkenviften på sikt.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er fjernet en lettvegg mellom stue og spisestue.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er ikke fremlagt noen ferdigattest fra kommunen, kun for fasade rehabiliteringen i 1994.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det er felles brannvarslingsanlegg for gården.

Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Det er plast og støpejern avløpsrør.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Det ble utført rørfornying av felles avløpsrør i 2021.

Avløpsanlegg i leiligheten er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Det er stoppekraner på rørene til servanten, toalett og kjøkkenarmatur. Det er ikke stoppekraner til dusjarmatur. Det er ikke en hovedstoppekran i leiligheten.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Det anbefales å montere en hovedstoppekran.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er nyere automatsikringer.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Det er vannbåren varme med eldre radiatorer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes å skifte ut radiatorene og jernrørene på sikt.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduene.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

6.11 Våtrom: Bad/wc

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3

På badet er det fliser på gulv og vegger.

Originalt støpejernsluk uten klemring for membran. Det er antatt at det ikke er membran i gulvet.

Det er ikke membran rundt rørgjennomføringen fra toalett gjennom gulv.

Flislegging og murerarbeid virker noe amatørmessig utført. Det er brukt mur i overgang gulv og vegger. Det er sprekker i denne muren noen steder.

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

På gulvene er det parkett, tregulv, korkfliser og plater.

Det er originalt tregulv under platene i stuen.

Oppsummering av øvrig	TG-3

Det er stor bruksslitasje og skader på gulvene. Tregulvet i stuen er fjernet og det er kun plater på gulvet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Gulvene i leiligheten må rehabiliteres, legge nye gulv.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

På veggene er det malt strie, malt glassfiberstrie og malt tapet.

Oppsummering av øvrig TG-3

Veggoverflatene har ikke blitt vedlikeholdt på lang tid, og det er stor bruksslitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppussing og modernisering av veggoverflatene må påregnes.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 247 cm.

Oppsummering av øvrig TG-3

Takene har ikke blitt vedlikeholdt på lang tid.

Det er en skade i taket i det ene soverommet. Deler av betongen i etasjeskilleren har falt ned.

Det er malingsavflassing i taket på badet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold/oppussing av takene må påregnes.

Skaden i taket i det ene soverommet må utbedres.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er eldre hvite glatte dører.

Oppsummering av øvrig TG-2

Det er bruksslitasje på dørene.

Døren til badet subber i rammen og må justeres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes oppussing eller utskifting av dørene.

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.22 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eriksen, Kjell Arne	9578-5998-4-972622	2025-05-04 14:40:56

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. mai 2025

Oppdragsnummer
56-0201/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rolfstangveien 5 B, 1367 SNARØYA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Kjell Arve Eriksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. april 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Anne Eriksen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 94331202
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

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

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

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

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0201/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Eriksen, Kjell Arne	2025-05-04

Identifikasjon

bankID Eriksen, Kjell Arne

SIGNICAT

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

L12 Eiendomsmegling AS
Nordvik Bærum
v/Kim Gjelseth
Løkketangen 12, 1337 SANDVIKA

Deres ref.: . Vår ref.: 1098-1-12 Dato: 30.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Rolfstangveien 5
Organisasjonsnr:	993808091
Seksjonseier:	Eriksen (bo), Anne
Leilighetsnummer:	12
Adresse:	Rolfstangveien 5 B, 1367 SNARØYA
Seksjonsnummer:	12
Gnr.	41
Bnr.	549

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Storebrand Forsikring As- polisenummer 6564716.
- 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.

Det er litt uklarhet vedrørende eierforhold og vedlikeholdsansvar for garasjene. Styret i Snarøya Sameie har søkt juridisk bistand fra advokatene i OBOS for å avklar/finne løsning (april 2024). Kjøper skal signere på husordensreglene FØR de flytter inn, kontakt styret på R5@styrerommet.no Skilt: kjøper skal innbetale et gebyr kr 1.000,- for skilt, husk å informere styret om hva som skal stå på skiltet når søknad om godkjenning sendes styret. Parkering : Bruksrett i Snarøya Sameie. Følger boligen ved salg hvis ikke annen melding mottas. Kan kun selges internt. Det tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører ved eierskifte iht gjelde prisliste. I tillegg kommer felleskostnader for de som har bruksrett, blir fakturert direkte fra sameiet. Lån i Snarøya Sameie Garasjeanlegg, installering elbil-ladere i 2020: i selskap 1099 Snarøya Sameie har alle seksjonseiere i de tilknyttede sameiene hver sin andel gjeld. Denne andelen følger ved salg av boligen. Det tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenr.:	16366819405
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Restsaldo	5 283 926,65
Innfrielsesdato:	30.12.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 642,13,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	3 942,00	
Bod	100,00	
Felleskostnader	3 600,13	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	314,-
Fradragsberettigede kostnader:	25 958,-
Annen formue:	3 410,-
Gjeld:	478 221,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenummer:	16366819405
Restsaldo:	474 611,75
Kapitalkostnader:	11 908,85

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 474 611,75,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bendik Hoff Hjort pr. e-post: bendik.hoff.hjort@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Maria Louise D. Willoch, e-post: r5@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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1098
Sameiet Rolfstangveien 5

Velkommen til årsmøte i Sameiet Rolfstangveien 5

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 24. april kl. 20:00 og lukker 28. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1098

Det holdes også et frivillig møte 24. april kl. 18:00 , Plenen foran R5.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Fysisk informasjonsmøte
Vi vil avholde fysisk informasjonsmøte på plenen utenfor R5 den 24.04 kl 18.00. Her blir det anledning til å stille spørsmål til sakene på agendaen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Foliering/Frosting av balkonger
7. Skur til barnevogner og sykler
8. Gjesteparkering
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Rolfstangveien 5

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Maria Louise D. Willoch er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Patrick Hauge og Nils Fuglesang er valgt.

Sak 3
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 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat overføres konto for egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres konto for egenkapital

Vedlegg
1. Årsrapport med revisjonsberetning og årsregnskap.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 2000,- per. seksjon i sameiet. Det totale foreslåtte honoraret blir dermed kr 48.000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 48.000,-

Sak 6
Foliering/Frosting av balkonger

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Vi har tidligere diskutert muligheten for å froste/foliere sideglass i alle etasjer og nedre glass front i 1 og 2 etasje.

Nå som vi har levd med nye balkonger gjennom ett år, ønsker styret tilbakemelding på behov for ytterligere skjerming.

Det ble satt av ca kr 150.000 til foliering/frosting av glass. Hvis disse midlene ikke brukes til dette, vil de beholdes på sameiets driftskonto, øremerket andre prioriterte prosjekter, slik som automatiske døråpnere.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Foliering/Frosting av balkonger
- Mot Foliering/Frosting av balkonger

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Ønsker frosting/foliering av både side (alle etasjer) og front (1 + 2 etasje)
2. Ønsker frosting/foliering front 1+2 etasje
3. Ønsker frosting/foliering sider alle etasjer

Sak 7
Skur til barnevogner og sykler

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret har etter innspill fra flere beboere hentet tilbud på å få satt opp ett skur/oppbevaringsløsning for sykler og barnevogner.

Vedlagte tegning viser den foreslåtte løsningen. Her vil vi få overbygd sykkelskur med stativ slik at sykler kan låses fast på et tørt sted. Delen for barnevogner har dør med lås, og tette vegger.

Skuret vil plasseres på parkeringsplassen utenfor R5.

Pris for løsningen er kr 130.000 ink. mva. Vi vil få dekket 30% av kostnaden via tilskudd fra Bærum kommune.

Vi har 2 alternativer for finansiering:

1. Vente til sameiet har overskudd til å dekke prosjektet

2. Låneopptak. (dette vil føre til ca kr 200,- i økning i felleskostnadene med dagens rentenivå).

Styrets innstilling
Styret mener tiltaket vil være svært positivt. Vi ønsker å tilrettelegge for bedre sykkelparkering, og i dag må man enten parkere sykkel utendørs eller i kjeller (ned trapp), noe som er upraktisk.

Barnevogner må i dag også parkeres i kjeller, noe som er svært upraktisk for brukere av disse. Oppbevaring av barnevogner i oppgang og kjeller medfører også brannfare.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Skur til barnevogner og sykler
- Mot Skur til barnevogner og sykler

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Skur til sykler og barnevogner bygges når sameiet har overskudd til å dekke prosjektet
2. Skur til sykler og barnevogner bygges så snart som mulig, og finansieres ved låneopptak.

Vedlegg

2. 2024-03-25_20-35-13.png

3. 2024-03-25_20-35-50.png

Sak 8

Gjesteparkering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med flere prosjekter i bygget de siste årene opphevet vi midlertidig gjesteparkeringen på kortenden av parkeringsplassen utenfor R5.
I mellomtiden har vi blitt flere i sameiet med bil, og det er tydelig at det ikke vil være plass til at alle som ønsker det kan parkere utenfor bygget hvis vi tilbakefører gjesteparkeringen.

Styret foreslår derfor at vi opprettholder parkering for beboere på hele plassen utenfor R5. Gjester henvises til gjesteparkering på den "store" parkeringsplassen mellom R7 og P1.

Merk at vi må be om godkjenning fra Snarøya Sameie hvis vi ønsker å gjennomføre denne endringen.

Styrets innstilling
Styret mener parkeringsplassen utenfor R5 bør forbeholdes beboere, slik kapasiteten er i dag.

Forslag til vedtak
Parkeringsplassen utenfor R5 bør forbeholdes beboere, og ikke benyttes til gjesteparkering.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Maria Willoch

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

- JT Eagye
- Mari Anne Robberstad

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

- Patrick Hauge

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Maria Louise D. Willoch	Rolfstangveien 5 C
Styremedlem	Jan Thomas G Eagye	Rolfstangveien 5 A
Styremedlem	Mari Anne Robberstad	Rolfstangveien 5 A
Varamedlem	Patrick Hauge	Rolfstangveien 5 B

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes via Vibbo.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 Sameiet Rolfstangveien 5
Sameiet består av 24 seksjoner.
Sameiet Rolfstangveien 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993808091, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer: 41/549

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styrearbeid Rolfstangveien 5 2023

- Ferdigstilling av balkonger
  - Oppfølging av entreprenør i forbindelse med konkurs
  - Sikring av midler
  - Innhente tilbud og oppfølging av utestående oppgaver
  - Opprydning fellesarealer
    - Oppretting av skader
    - Stenbed for avrenning av vann
    - Ny plen langs bygget
    - Nye planter

- Bytte av forretnignsfører fra USBL til OBOS
  - Overføring av dokumenter
  - Oppsett av nye digitale plattformer
- Nødvendig vedlikehold
  - Maling av vinduskarmer og skjermbrett
  - Bytte kabelkanaler
  - Snøfangere tak

Økonomisk har vi kr. 89.146 på brukskonto og kr. 282.830 på balkong konto. I 2024 ser vi på å f installert automatiske døråpnere, samt skur for sykler og barnevogner hvis årsmøtet beslutter dette. Da vi vet det er trange tider for mange forsøker vi å unngå prosjekter som vil føre til betydelige økninger i felleskostnadene.

Solskjerming

Styret vil hente inn tilbud på markiser i en nøytral, grå farge, og publisere dette på Vibbo. Det er opp til den enkelte seksjon om man ønsker å gå til innkjøp av dette, men en eventuell markise skal da være iht. til dette tilbud.

For ytterligere solskjerming viser vi til husordensregler: "Parasoller og annen solskjerming skal holdes i nyanser av grått og beige""

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 438 307.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune
Vann- og avløpsavgift øket 20 % i 2024.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Rolfstangveien 5.

Lån
Sameiet Rolfstangveien 5 har lån i DnB.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024. Ved endring av lånebetingelser vi posten «Lån» endres tilsvarende.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ROLFSTANGVEIEN 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ROLFSTANGVEIEN 5.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 sameiets 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,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Penneo Dokumentnøkkel: LCELU-Q0TWN-5110M-ZPKH6-32P17-UYXSL

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: LCELU-QOTWN-51I0M-ZPKH6-32P17-UYXSL

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

SAMEIET ROLFSTANGVEIEN 5
ORG.NR. 993 808 091, KUNDENR. 1098

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 460 052	7 678 472	1 390 080	1 526 000
Andre inntekter	3	1 000	1 229 073	1 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 461 052**	**8 907 545**	**1 391 080**	**1 526 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 159	-4 230	-4 200	-6 200
Styrehonorar	5	-43 680	-30 000	-30 000	-44 000
Revisjonshonorar	6	-11 699	-4 894	-5 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-64 398	-53 495	-55 000	-78 000
Konsulenthonorar	7	-26 850	-90 878	-2 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-1 185 706	-7 450 367	-55 000	-27 000
Forsikringer		-78 725	-71 971	-79 000	-85 000
Kommunale avgifter	9	-241 934	-214 420	-242 000	-272 000
Andre anlegg		0	0	0	-77 000
Energi/fyring	10	-223 457	-271 425	-300 000	-199 000
TV-anlegg/bredbånd		-108 780	-128 701	-138 000	-73 000
Andre driftskostnader	11	-398 989	-163 716	-153 073	-147 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 390 376**	**-8 484 098**	**-1 063 273**	**-1 020 200**
DRIFTSRESULTAT		**-929 324**	**423 447**	**327 807**	**505 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	20 352	28 513	0	1 000
Finanskostnader	13	-341 316	-198 092	-240 000	-374 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-320 964**	**-169 579**	**-240 000**	**-373 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 250 288**	**253 868**	**87 807**	**132 800**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 250 288			
Reduksjon udekket tap			253 868		

Transaksjon 09222115557514505288 Signert MLDW, JTGE, MR

SAMEIET ROLFSTANGVEIEN 5
ORG.NR. 993 808 091, KUNDENR. 1098

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg		0	53 758
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**53 758**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 063	3 460
Forskuddsbetalte kostnader		0	1 141 588
Andre kortsiktige fordringer		0	77 474
Driftskonto OBOS-banken		237 155	0
Sparekonto OBOS-banken		282 830	0
Innestående i andre banker		0	1 518 653
SUM OMLØPSMIDLER		**535 048**	**2 741 174**
SUM EIENDELER		**535 048**	**2 794 932**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Tilbakeføring av anleggsmiddel	1	-53 758	0
Udekket tap	14	-4 935 087	-3 684 799
SUM EGENKAPITAL		**-4 988 845**	**-3 684 799**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 427 152	4 764 931
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 427 152**	**4 764 931**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 460	3 460
Leverandørgjeld		57 871	1 709 943
Påløpte renter		3 100	1 397
Annen kortsiktig gjeld	16	32 309	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**96 741**	**1 714 800**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**535 048**	**2 794 932**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum 13.03.2024
Styret i Sameiet Rolfstangveien 5

Maria Louise D. Willoch Jan Thomas G. Eagye Mari Anne Robberstad

Transaksjon 09222115557514505288 Signert MLDW, JTGE, MR

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.

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har en andel av egenkapitalen i Snarøya Sameie vært aktivert i balansen som et anleggsmiddel. Dette er tilbakeført mot egenkapitalen i årets regnskap. Grunnen er at Sameiet Rolfstangveien 5 ikke er en eier i Snarøya Sameie. Eierne er de enkelte seksjonseierne i Sameiet Rolfstangveien 5.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	996 480
Lån	459 072
Ekstra kjellerbod	4 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 460 052**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Skilt	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 000**

Transaksjon 09222115557514505288 Signert MLDW, JTGE, MR

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 159
SUM PERSONALKOSTNADER	**-6 159**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 43 680.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 254, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 699.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-14 569
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-325
USBL	-11 958
SUM KONSULENTHONORAR	**-26 850**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Østlandske Balkong & Fasade AS	-871 588
Solid eiendomsservice AS	-146 000
Alfa Omega Entreprenør AS	-94 453
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 112 041**
Drift/vedlikehold bygninger	-22 743
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 652
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 457
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 813
Egenandel forsikring	-16 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 185 706**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-241 934
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-241 934**

Transaksjon 09222115557514505288 Signert MLDW, JTGE, MR

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-168 421
Strøm oljefyr el.bereder	-40 948
Andre fyringskostnader	-14 087
SUM ENERGI / FYRING	**-223 457**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 808
Driftsmateriell	-7 521
Vaktmestertjenester	-60 198
Vakthold	-5 278
Renhold ved firmaer	-74 433
Andre fremmede tjenester	-231 596
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 832
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 254
Andre kontorkostnader	-1 161
Telefon, annet	-2 088
Reisekostnader	-676
Kontingenter	-686
Bank- og kortgebyr	-1 869
Velferdskostnader	-1 590
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-398 989**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	744
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 204
Renter av bankkonto i DNB	7 146
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	471
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 786
SUM FINANSINNTEKTER	**20 352**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-341 316
SUM FINANSKOSTNADER	**-341 316**

Transaksjon 09222115557514505288 Signert MLDW, JTGE, MR

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB		
Lånet er et annuitetslån.		
Opprinnelig 2022	-4 880 000	
Nedbetalt tidligere	115 069	
Nedbetalt i år	4 764 931	
		0
DNB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-5 640 000	
Nedbetalt i år	212 848	
		-5 427 152
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 427 152**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Snarøya Sameie	-32 309
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-32 309**

Transaksjon 09222115557514505288 Signert MLDW, JTGE, MR

Annen informasjon

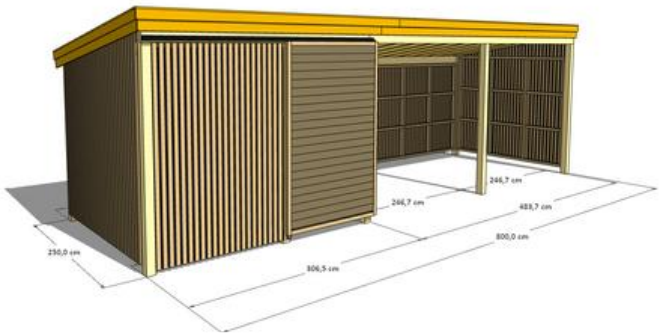
Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i STOREBRAND FORSIKRING AS med polisenummer 6564716. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

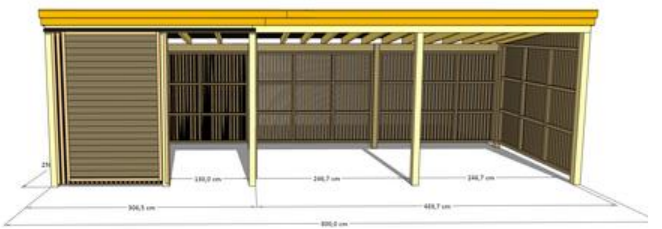
Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023	Nye balkonger	
2021 - 2021	Rehabilitering av avløpsrør, strømpe	

Vedlegg 2 til sak 7. Skur til barnevogner og sykler



Vedlegg 3 til sak 7. Skur til barnevogner og sykler



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Rolfstangveien 5

Organisasjonsnummer: 993808091
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 24. april kl. 20:00 til 28. april kl. 20:00 og møtet ble avholdt 24. april 2024, Plenen foran R5.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Maria Louise D. Willoch er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Patrick Hauge og Nils Fuglesang er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat overføres konto for egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres konto for egenkapital
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 2000,- per. seksjon i sameiet. Det totale foreslåtte honoraret blir dermed kr 48.000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 48.000,-
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Foliering/Frosting av balkonger

Vi har tidligere diskutert muligheten for å froste/foliere sideglass i alle etasjer og nedre glass front i 1 og 2 etasje.

Nå som vi har levd med nye balkonger gjennom ett år, ønsker styret tilbakemelding på behov for ytterligere skjerming.

Det ble satt av ca kr 150.000 til foliering/frosting av glass. Hvis disse midlene ikke brukes til dette, vil de beholdes på sameiets driftskonto, øremerket andre prioriterte prosjekter, slik som automatiske døråpnere.

Avstemning i saken:
✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **3**
Antall stemmer mot saken: **17**
Antall blanke stemmer: **1**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Ønsker frosting/foliering av både side (alle etasjer) og front (1 + 2 etasje)

Forslag til vedtak 2:
Ønsker frosting/foliering front 1+2 etasje

Forslag til vedtak 3:
Ønsker frosting/foliering sider alle etasjer

Antall stemmer for vedtak 1: 2
Antall stemmer for vedtak 2: 5
Antall stemmer for vedtak 3: 5
Antall blanke stemmer: 1
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.

7. Skur til barnevogner og sykler

Styret har etter innspill fra flere beboere hentet tilbud på å få satt opp ett skur/oppbevaringsløsning for sykler og barnevogner.

Vedlagte tegning viser den foreslåtte løsningen. Her vil vi få overbygd sykkelskur med stativ slik at sykler kan låses fast på et tørt sted. Delen for barnevogner har dør med lås, og tette vegger.

Skuret vil plasseres på parkeringsplassen utenfor R5.

Pris for løsningen er kr 130.000 ink. mva. Vi vil få dekket 30% av kostnaden via tilskudd fra Bærum kommune.

Vi har 2 alternativer for finansiering:

1. Vente til sameiet har overskudd til å dekke prosjektet

2. Låneopptak. (dette vil føre til ca kr 200,- i økning i felleskostnadene med dagens rentenivå).

Styrets innstilling
Styret mener tiltaket vil være svært positivt. Vi ønsker å tilrettelegge for bedre sykkelparkering, og i dag må man enten parkere sykkel utendørs eller i kjeller (ned trapp), noe som er upraktisk.

Barnevogner må i dag også parkeres i kjeller, noe som er svært upraktisk for brukere av disse. Oppbevaring av barnevogner i oppgang og kjeller medfører også brannfare.

Avstemning i saken:
✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **8**
Antall stemmer mot saken: **10**
Antall blanke stemmer: **3**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Skur til sykler og barnevogner bygges når sameiet har overskudd til å dekke prosjektet

Forslag til vedtak 2:

Skur til sykler og barnevogner bygges så snart som mulig, og finansieres ved låneopptak.

Antall stemmer for vedtak 1: 11
Antall stemmer for vedtak 2: 3
Antall blanke stemmer: 3
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.

8. Gjesteparkering

I forbindelse med flere prosjekter i bygget de siste årene opphevet vi midlertidig gjesteparkeringen på kortenden av parkeringsplassen utenfor R5.
I mellomtiden har vi blitt flere i sameiet med bil, og det er tydelig at det ikke vil være plass til at alle som ønsker det kan parkere utenfor bygget hvis vi tilbakefører gjesteparkeringen.

Styret foreslår derfor at vi opprettholder parkering for beboere på hele plassen utenfor R5. Gjester henvises til gjesteparkering på den "store" parkeringsplassen mellom R7 og P1.

Merk at vi må be om godkjenning fra Snarøya Sameie hvis vi ønsker å gjennomføre denne endringen.

Styrets innstilling
Styret mener parkeringsplassen utenfor R5 bør forbeholdes beboere, slik kapasiteten er i dag.

Forslag til vedtak:
Parkeringsplassen utenfor R5 bør forbeholdes beboere, og ikke benyttes til gjesteparkering.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Maria Willoch (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Maria Willoch

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
JT Eagye (20 stemmer)
Mari Anne Robberstad (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
JT Eagye
Mari Anne Robberstad

VEDTEKTER

for

EIERSEKSJONSSAMEIET ROLFSTANGVEIEN 5

§ 1

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Rolfstangveien 5. Sameiet består av 24 eierseksjoner av eiendommen gnr. 41 bnr. 549 i Bærum kommune.

§ 2

Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon(seksjonseiere). Ingen kan erverve mer enn to seksjoner.

§3

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen.

Ved overdragelse av en leilighet - så vel frivillig som tvungen – skal styrets samtykke innhentes. Samtykke kan bare nektes på saklig grunnlag. Samtykke må foreligge før erverv finner sted.

Utleie av leilighet krever samtykke fra sameiets styre. Samtykke må foreligge før utleie finner sted. Samtykke kan ikke nektes eller trekkes tilbake uten saklig grunn. Ved utleie skal forretningsfører informeres, som registrerer leietaker i systemet. Kostnader forbundet med dette dekkes av eier av leiligheten. Leietaker kan ikke flytte inn i leiligheten før vedkommende er godkjent av styret og registrert hos forretningsfører. Eier av leiligheten er ansvarlig for at leietaker er kjent med sameiets husordensregler og er ansvarlig for eventuell skade leietaker påfører sameiet i løpet av leieperioden

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

Erverver og leietaker av seksjonen skal gjøre seg kjent med sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler og kvittere for at disse dokumentene er mottatt.

§4

Seksjonseierne har det innvendige vedlikehold av den leilighet de disponerer.

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulemper for de andre seksjonseiere.

Under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt faller også vedlikehold av det fellesareal som benyttes eksklusivt av den enkelte seksjonseier, så boder m.v.

Vedlikehold skal generelt utføres på fagmessig god og forsvarlig måte.

Vedlikehold og endringer som påvirker byggets eksteriør og interiør mot fellesarealer, for eksempel oppganger og kjellerareal, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret, eksempel vindus- eller dørtype samt farger.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret etter skriftlig varsel sørge for vedlikeholdet for vedkommende seksjonseiers regning. Det samme gjelder retting av endringer som styret ikke har godkjent eller vil godkjenne.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseieren, dennes husstand eller den han har overlatt bruken av bruksenhetene til, kan sameiet kreve dekket alle utlegg sameiet måtte bli påført på grunn av skaden. Dersom skaden dekkes av sameiets forsikring kan sameiet kreve egenandelen betalt av seksjonseieren.

§ 5

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rette til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av årsmøtet.

§6

Den daglige drift av eiendommene skal forestås av et styre valgt på årsmøte, jft. punkt 14.

§7

Seksjonseierne skal i fellesskap dekke alle utgifter vedrørende driften, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter og lignende.

De skal også dekke utgiftene til renter og avdrag på lån opptatt av sameiet.

Fellesutgiftene for eiendommen utlignes på den enkelte leilighet etter sameiebrøk. Ved fastsettelsen skal det kun tas hensyn til eiendommenes drift og vedlikehold, og leilighetens størrelse. Offentlige reguleringer skal ikke ha innflytelse på denne fastsettelse.

I tillegg til boligsameiets fellesutgifter dekker hver seksjonseier sin andel av felleskostnadene for drift og forvaltning av de fellesfunksjoner som utøves av Snarøya Sameie.

De samlede utgiftene finansieres ved at hver seksjonseier forskuddsvis betaler et fast beløp pr. måned.

Sameiet kan legge opp fond.

§8

Misligholder en seksjonseier sin plikt til å betale de ytelser som sameiet utligner på den enkelte seksjonseier, eller på annen måte vesentlig misligholder sameieavtalen, kan vedkommende seksjonseier med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

Sameiet har panterett i hver seksjon (sameiepart) for inntil et beløp som svarer til grunnbeløpet i folketrygden for mulige udekkede forpliktelser en seksjonseier har overfor sameiet.

Sameiet forplikter seg til å vike prioritet for seksjonseiernes egne pantelån til etter 80 % av seksjonens verdi til enhver tid.

I tilfelle det oppstår uenighet om hva seksjonens verdi er, fastsettes denne ved verditakst avhold av takstmann som er medlem av Norsk Takstmannsforening, eller godkjent av forsikringsrådet.

Styret fastsetter regler for fremgangsmåten ved prioritetsvikelse ved pantsettelse.

§9

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner.

Styret eller den styret gir fullmakt, skal ha adgang til slik ettersyn og vedlikehold når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige seksjonseierne. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

§10

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjon.

Medfører seksjonseiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap.13. Etter samme regler kan styret også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier. En seksjonseier kan heller ikke alene kreve utløsning av en annen seksjonseier.

§11

Ingen seksjonseier har adgang til å kreve innløsning av sin andel eller oppløsning av sameiet.

§12

Sameiets virksomhet ledes av et styre på 3 styremedlemmer. Dessuten velges 1 varamedlem. Styremedlemmer og varamedlem velges på ordinært årsmøte. Styrets leder velges ved særskilt valg. Styrets medlemmer og varamedlem velges for 1 år ad gangen. Styrets nestleder velges av styret.

Sameiet forpliktes ved undertegning av 2 styremedlemmer i fellesskap. Styret kan ansette foretningsfører med prokura. Over styrets forhandlinger føres protokoll.

Styrets medlemmer skal primært være seksjonseiere, eller ektefelle eler partner i avtalt samliv. Styret kan også bestå av personer som ikke er seksjonseiere. Dersom forholdene ligger til rette for det, skal man søke å ha identiske styrer i Snarøya Sameie og de boligsameiene som er tilknyttet Snarøya Sameie. Forretningsfører eller noen annen styret har sluttet foretningsmessig kontakt med, kan ikke være styremedlem.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede og er enige i vedtaket.

Det er styret som opptrer på seksjonseiernes vegne i de i § 6 nevnte tilfelle. Styrets avgjørelse kan innbringes for årsmøte.

§13

Styret plikter å føre regnskap. Innen utgangen av april hvert år skal styret utarbeide årsmelding om sameiets virksomhet, og fremlegge regnskap for det foregående år. Regnskapene revideres av statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøte.

§14

Ordinært årsmøte holdes en gang hvert år innen utgangen av juni måned. Medlemmer som ønsker en bestemt sak behandlet på ordinært årsmøte, må senest innen 21 dager før møtet ha sendt skriftlig forslag til styret.

Årsmøte søkes avholdt samtidig med årsmøtene i Snarøya Sameie og de øvrige boligsameiene knyttet til Snarøya Sameie, og da skal årsmøte for Snarøya Sameie avholdes før årsmøte i det enkelte boligsameie.

Alle saker som skal legges frem for årsmøte skal på forhånd være behandlet av styret.

Innkallelse skjer ved brev med minst 14 dagers varsel for ordinært, og 8 dagers varsel for ekstraordinært årsmøte med avgivelse av de saker som skal behandles.

På årsmøte har hver seksjonseier 1 – en stemme uansett antall andeler. Seksjonseiere som ikke personlig kan møte, kan stemme ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn 1 seksjonseier.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret eller minst to seksjonseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På ekstraordinært årsmøte kan bare treffes vedtak i de saker er nevnt i innkallelsen.

På det ordinære årsmøte skal behandles:

a) Styrets årsmelding og regnskap.
b) Godkjenning av regnskapet.
c) Ansvarsfrihet for styret.
d) Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
e) Beslutte igangsettelse av vedlikeholds - og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold.
f) Vedta iverksettelse av påkostninger på eiendommen.
g) Valg av styrets leder, styremedlemmer og varamedlemmer.
h) Valg av revisor og fastsettelse av hans godtgjørelse.
i) Saker som styret ønsker behandlet eller som en seksjonseier i rett tid har forlangt ført på dagsordenen.

Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Vedtak under punkt e)og f) krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall, bortsett fra endring av punkt e) og f) som krever enstemmighet av de avgitte stemmene.

Det kan ikke treffes vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallelsen.

§15

For øvrig gjelder eierseksjonslovens regler.

§16

Disse vedtektene erstatter tidligere vedtekter av 29.04.2014. Siste endring var 24.04.2019.

Husordensregler Rolfstangveien 5

Fastsatt på årsmøte 20.05.97 (Sist endret 19.04.2022)

§1. Ansvar

Alle beboere plikter å sette seg inn i reglene og ta ansvar for gode boforhold.

Selger eller utleier er ansvarlig for at reglene er lest og forstått på et språk som beboer behersker. Det skal bekreftes skriftlig til sittende styre før innflytning.

Overtredelse av reglene vil kunne medføre kostander for sameiet og HMS ansvar.

Beboer er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår på fellesarealene eller en annen beboers eiendom som følge av brudd på husordensreglene eller vedtektene.

§ 2. Skal være ro mellom 23.00 og 06.00

Profesjonelt arbeid, som omfatter tyngre ombygging, som for eksempel rivning av vegger, boring i betong, skal gjøres i arbeidstiden (08.00 til 17.00) på hverdager, og ikke på søn- og helligdager. Arbeidet skal være utført innen rimelig tid.
Beboerne i alle oppgangene skal varsles i god tid om tidspunkt, varighet og kontaktinformasjon til eier av leiligheten.

Hold oppussingsarbeidet innenfor din egen leilighet. **Utstyr, søppel og materialer skal ikke stå på fellesarealene.** Vask etter endt arbeidsdag om arbeidet har medført støv og skitt i gangene.

All form for arbeid innen elektro, VVS eller endring av bærekonstruksjoner skal utføres av fagfolk og dokumenteres til styret. Byggemelding skal foreligge i forkant om det er aktuelt.

Selvutført støyende arbeid, banking etc. må ikke forekomme etter kl 21:00 på hverdager, og ikke på søn- og helligdager.

Lydisolerende materiale skal legges under nye gulv og skal dokumenteres til styret. (Dette er valgfritt for første etasje)

Flytting: Benyttes ikke ansvarlig flyttebyrå, er en selv ansvarlig for enhver skade påført eiendommen, og må dekke utbedringskostnadene. Gjensatte eiendeler vil bli fjernet på eiers regning.

Selskap: Nabovarsel skal settes opp på tavlen i oppgangen.
Unngå bråk og høyrøstet snakk. Innstill høyttalere så de ikke sjenerer naboene.

§3. VVS

Kraner og WC som lekker eller lager støy må snarest repareres.

Kast ikke bleier, kluter, sanitetsbind, Q-tips, våtservietter, wipes, tanntråd eller andre fremmedelementer i toalettet. Unngå å helle stekefett i vasken. La det stivne, tørk vekk og kast papiret. Hver sameier har ansvar for sine rør fra boligen ut til felles rør i blokka.

§4. Fasade

Grønnfargen på balkongfronter og utvendige vinduskarmer: **NCS S 7010 B70G**

Ytterdørene til leilighetene skal være slett, hvit og tilfredsstille moderne lyd og brannkrav.

Postkasseskilt og skilt på dørklokken nede skal være i orden. Ingen unntak. Postkasseskilt kan bestilles på Jernia på Fornebu S. Der ligger font og størrelse under «Snarøya Sameie»

Fasaden kan ikke endres uten samtykke fra styret.

§5. Balkonger

- Parabolantenner og mating av fugler er ikke tillatt.

- Grilling med gassgrill er tillatt, ta hensyn til naboene

- Planter må oppbevares på innsiden av rekkverkene

- Poser med matsøppel må ikke oppbevares på balkongen.

- Tepper, sengeklær, håndklær eller annet skal ikke ristes eller henges over balkongrekkverket. Tørk av klesvask skal foregå under rekkverkhøyde.

- Tobakk kan benyttes på balkongen, men må ikke være til sjenanse for naboer.

- Det er forbudt å kaste sneiper/strø aske over balkongkanten. Dette medfører brannfare og kan forårsake svimerker og hull på markiser og skade på eiendeler i etasjene under.

  I slike tilfeller er eier/beboer erstatningsansvarlig, jfr. § 1 om aktsomhet/erstatningsansvar.
  §6: Sikkerhet og HMS.
  Hovedinngangsdørene skal alltid være låst, og aldri åpnes for uvedkommende via porttelefonen.
  Trapperom er rømningsvei ved brann og skal holdes fri for alle typer gjenstander (f.eks skotøy, sportsutstyr, barnevogner, sykler, papir, søppel eller lignende).
  Kun sykler, barnevogner og bildekk kan settes i kjelleren på fellesarealene.

  Alt annet vil bli kunne bli fjernet uten varsel.
  Husk å merk alle eiendelene med navn og telefon nummer når det er dugnad.

Det skal ikke oppbevares brannfarlig materialer som gass eller høyeksplosive stoffer noen steder på eiendommen. Dersom i tvil, kontakt styret.

Nødutgangene (Luker i gulv og vegger mellom enhetene) skal ikke forsegles eller på annen måte gjøres utilgjengelig i tilfelle brann. De må lett kunne åpnes.

Sikringsskapene skal være låst.
Beboer er ansvarlig for at vinduene i kjellerboden sin er i tette og i

god stand.

Brannvarsleren er kjedet. Display står i trapperom ved inngangsdøra. Ved utløst alarm vil displayet vise seksjon/oppgang hvor alarmen er utløst. Den kan utløses ved damp eller stekeos.

Viktig! Ved utløst alarm skal man ut å sjekke hva som er årsaken til at den er utløst uansett oppgang - er det brann har man en akutt situasjon. Ved brann ring 110)

§7: Annet

Husdyr er velkommen her hos oss. Hjelp oss med å beholde det slik.

Påse at de er trent til å være hjemme alene uten støy og ta ansvar for at fellesarealene holder seg rimelig i orden mellom hver gang byrået vasker trappene.

Søppel: Vi har kildesortering på hjørne av blokka som skal brukes.
Fordelingen fra venstre er: Mat – papir – plast. De store beholderne er for vanlig avfall.

Er det fullt må man oppbevare avfallet til beholderne igjen blir tømt. (se Bærum kommune) Åpne og overfylte enheter tiltrekker skadedyr, rotter og i verste tilfelle kan føre til at renovasjons selskapet ikke henter hos oss. Vær nøye med i legge avfallet i riktig container.

Container for glass finnes ved Rolfsbukta rett over gaten fra oss.
Annet som skal kastes som innbo, el osv kjøres til gjenvinningsstasjon. (ISI)
Bruk gjennomsiktige plastsekker.

Skatteetaten

Dato
26.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

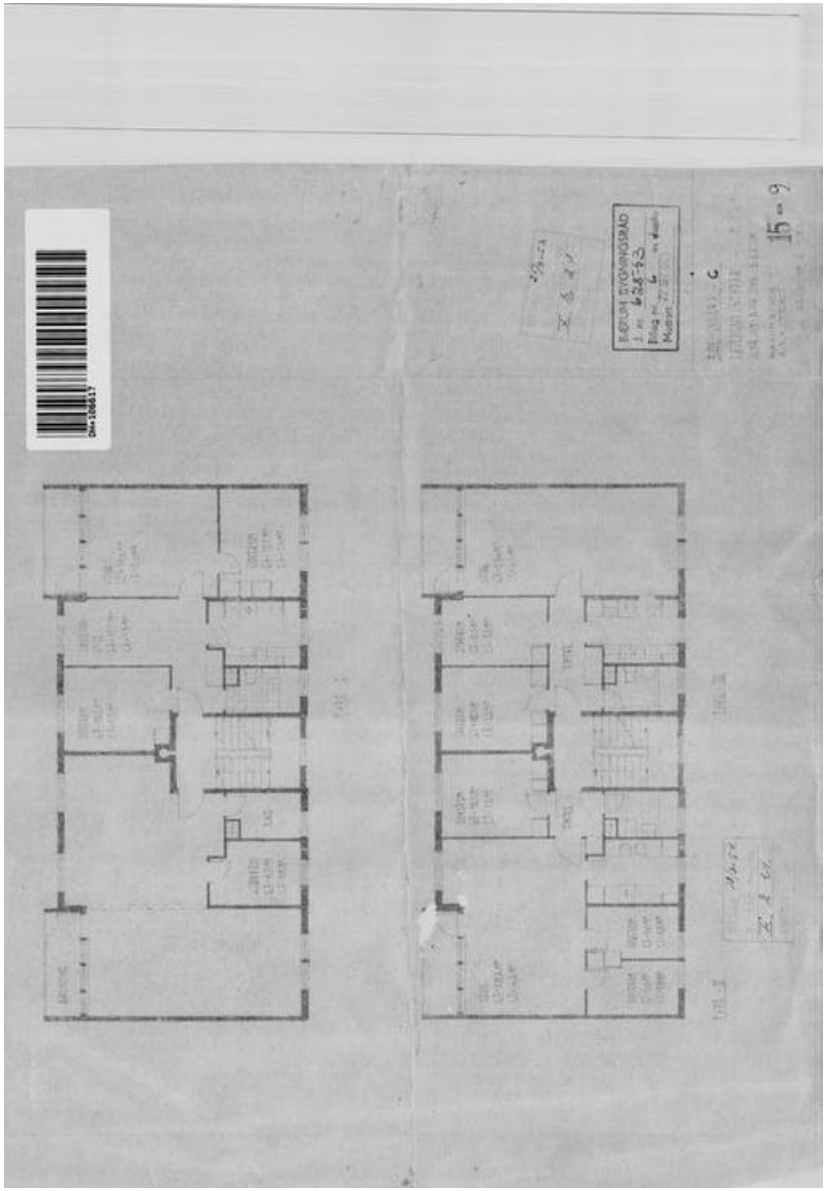
Gnr 41 Bnr 549 Fnr 0 Snr 12

Eiendommens adresse:

Rolfstangveien 5B, 1367 SNARØYA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 256 803
Som sekundærbolig:	kr 5 027 210



Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**41**	Bnr:	**549**	Fnr:		Snr:	**12**
Adresse:	**Rolfstangveien 5B, 1367 SNARØYA**						

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

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
53/625	Blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
93/1616	Restaurerning av fasader	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
21/14506	Utv. av balkonger	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

230208000SBK0567870

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER
BYGN.- OG REG.VESENET

Arnold Haukelands plass
Postboks 124
1301 Sandvika
Tlf. 67 57 40 67
67 57 44 63
Fax 67 57 43 15

FA

SNARØYA SAMEIE, V/ARNT CHRISTIANSENOLSEN, ØYSTEIN
POSTBOKS 27

1335 SNARØYA

MUNKEBEKKEN 228
1061 OSLO 10

FERDIGATTEST

Jnr. 93-1616

Adresse: ROLFSTANGVEIEN 5 M.FL.

Gnr: 41 Bnr: 549 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 22.8.94

Arbeidets art: RESTAURERING AV FASADER PÅ BLOKK
(A)

Byggherre: SNARØYA SAMEIE, V/ARNT CHRISTIANSEN

Anmelder: BLAKSTAD, ERLAND SIV.ARK.

Ansvarshavende: OLSEN, ØYSTEIN

Ansvarshavende:

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 22/8-1994
For bygnings- og reguleringssjefen

Kjell Pettersson

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

POST ADRESSERES TIL ETATEN IKKE TIL ENKELTPERSONER

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 41, Bruksnr 549, Seksjonsnr 12	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Rolfstangveien 5 B, gatenr 1240	**Grunnkrets:**	809	Snarøya 09
(fra bruksenhet)	1367 Snarøya	**Valgkrets:**	1	Snarøya
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060102	Fornebulandet
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	01.02.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/24
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 267,2 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	3201/41/549	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/41/549/0/1	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/2	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/3	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/4	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/5	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/6	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/7	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/8	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/9	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/10	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/11	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/12	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/13	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/14	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/15	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/16	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/17	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/18	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/19	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/20	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/21	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/22	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/23	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/24	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/41/549	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/41/549/0/1	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/2	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/3	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/4	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/5	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/6	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/7	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/8	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/9	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/10	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/11	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/12	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/13	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/14	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/15	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/16	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/17	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/18	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/19	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/20	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/21	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/22	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/23	0,0
			Mottaker	3201/41/549/0/24	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rolfstangveien 5 B	H0202	Bolig	70,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 324,0	Igangset.till.:	01.09.1954
Energikilde:	Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	2 324,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	28.10.1957
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	6696694			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	6		460,0		460,0				

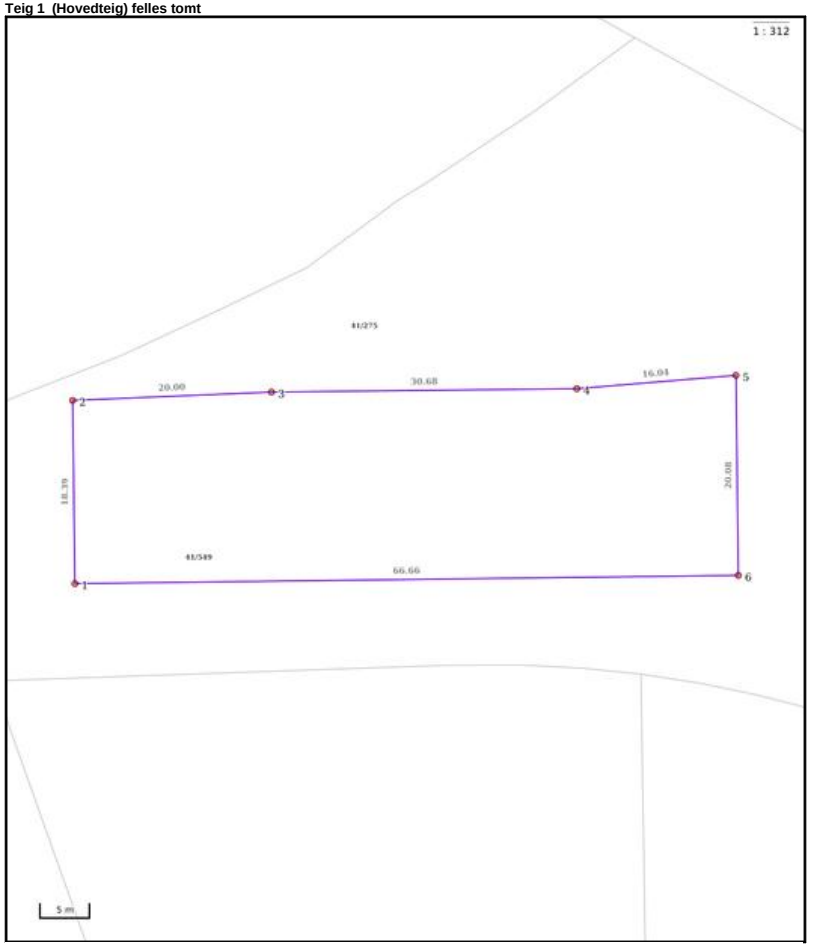
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 1 267,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 343,57	590 981,20	18,39m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 640 361,86	590 979,31	20,00m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 640 364,51	590 999,13	30,68m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 640 367,62	591 029,65	16,04m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 640 370,40	591 045,45	20,08m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 640 350,43	591 047,51	66,66m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		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.

Utskriftsdato: 23.04.2025

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.**	41	**Bruksnr.**	549	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Rolfstangveien 5B, 1367 SNARØYA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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

VAledninger

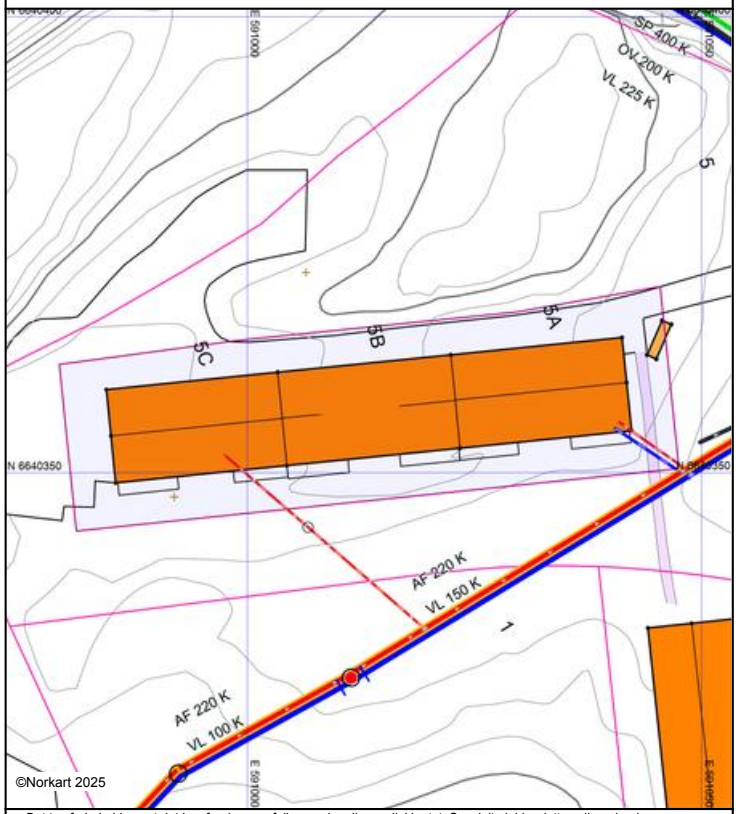
Eiendom: 41/549/0/12
Adresse: Rolfstangveien 5B
Dato: 23.04.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

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.

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

Utskriftsdato: 23.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	549	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Rolfstangveien 5B, 1367 SNARØYA								

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

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 267 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1953163 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1953163)
Navn	HALDEN OG ROLFSENGA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.1955
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8690/1953163.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 267 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/549/0/12
Adresse: Rolfstangveien 5B
Dato: 23.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Renovasjonsanlegg
- Bolig/kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Gjennomføringssone - Krav om felles planleg
- Angitthensynsone - Hensyn landskap

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Bestemmelsegrense

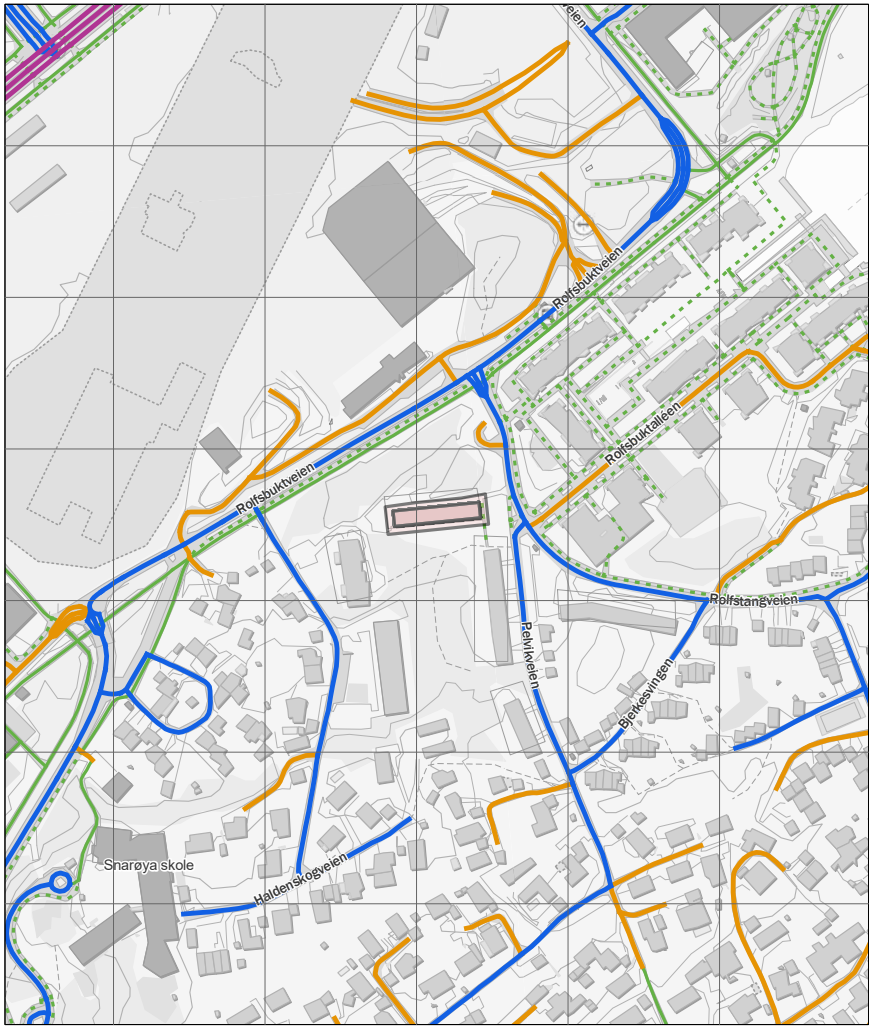
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert støttemur
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/549/0/12
Adresse: Rolfstangveien 5B, 1367 SNARØYA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 23/04/2025



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1953163

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 07.02.1955 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HALDEN OG ROLFENGA

1.
Det regulerte område er vist med reguleringsgrense.

2.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

3.
Bebyggelsen skal være våningshus med det antall etasjer som er påført planen. For hus i 2 etasjer skal gesimshøyden ikke være over 7 meter, mønehøyden 9 meter.

4.
På tomter med bebyggelse i mer enn 2 etasjer tillates ikke satt opp gjerde. Tomtene skal opparbeides parkmessig etter en plan som skal godkjennes av bygningsrådet samtidig med byggemeldingen. Opparbeidelsen skal være gjennomført senest ett år etter at innflytting har funnet sted.

5.
På rekkehus- og kjedehustomtene tillates ikke satt opp gjerder mellom leilighets-parsellene. Rundt hver rekkehustomt kan settes 1 m høyt flettverksgjerde med vinkeljern i overkant.

6.
Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan tilstedes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

7.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsplanen eller disse vedtekter.

oooOOOooo

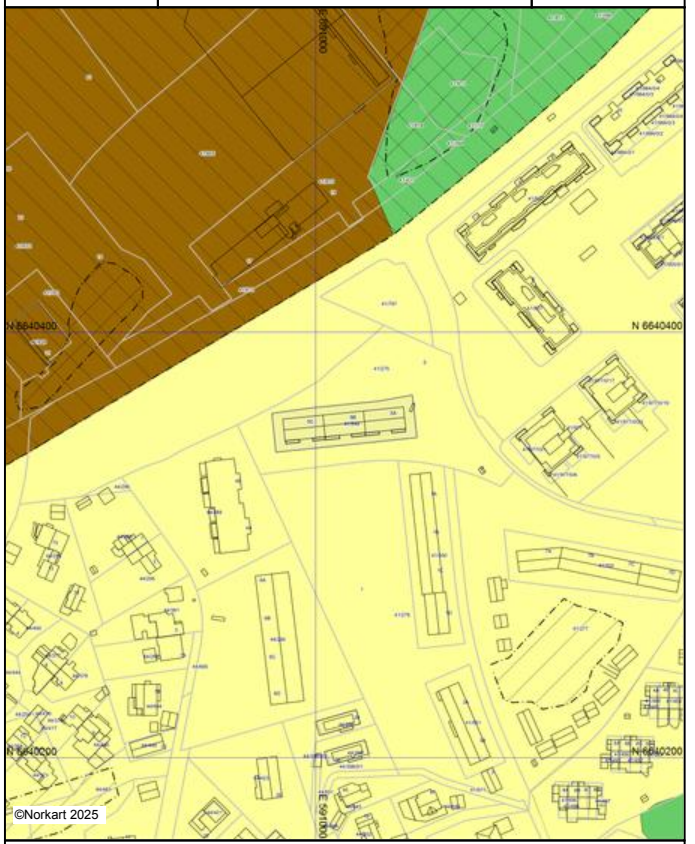
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/549/0/12
Adresse: Rolfstangveien 5B
Utskriftsdato: 23.04.2025
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - fremtidig
- Park - fremtidig

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Bestemmelsegrense
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Sporveg - framtidig
- Kollektivtrase - nåværende

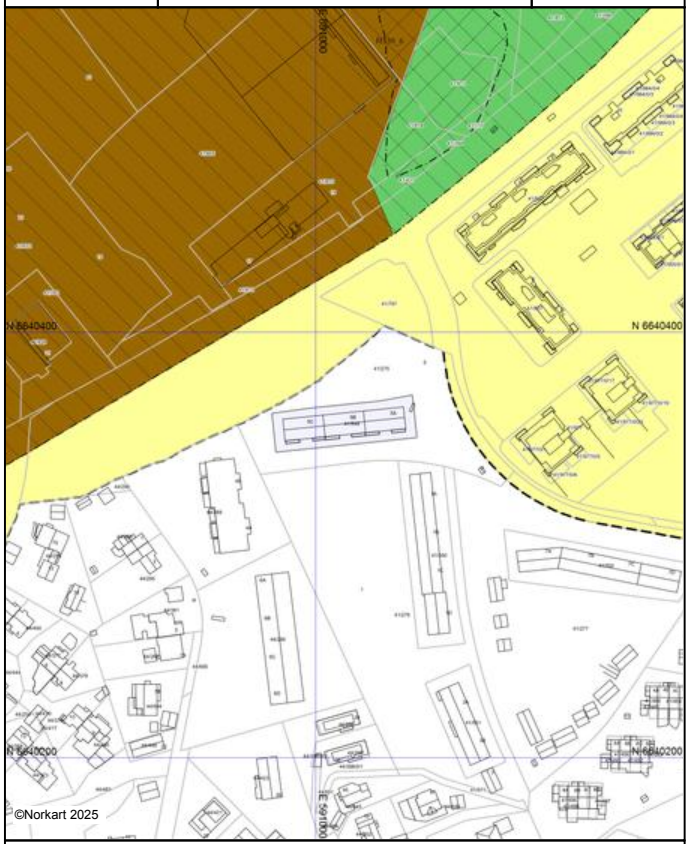
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 41/549/0/12
Adresse: Rolfstangveien 5B
Utskriftsdato: 23.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



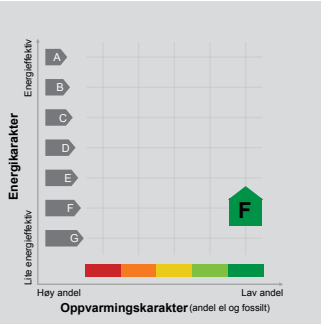
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Sentrumsformål - fremtidig
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Park - fremtidig
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Gjennomføringgrense
Bestemmelsegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Sporveg - framtidig
Abc Påskrift arealformål/arealbruk

ENERGIATTEST

Adresse	Rolfstangveien 5B
Postnummer	1367
Sted	SNARØYA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	549
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6696694
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-114099
Dato	02.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 3 193 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 193 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Rolfstangveien 5B

Nabolaget Langodden/Pelvika - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Snarøya skole (1-7 kl.) 347 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Storøya skole (1-7 kl.) 323 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km
Oksenøya skole (1-6 kl.) 461 elever, 25 klasser	22 min 1.8 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl... 413 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	8 min 4.2 km
Nadderud videregående skole 460 elever	13 min 7.9 km

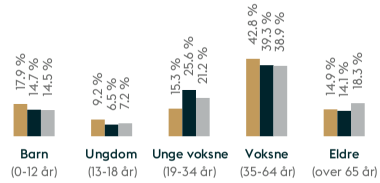
Offentlig transport

Rolfstangen Linje 31	2 min 0.2 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	4 min 3.1 km
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	6 min 4.2 km
Lilleaker Linje 13	7 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 11.1 km

Barnehager

Hundsund barnehage (0-5 år) 109 barn	5 min 0.5 km
Sjøflyhavna barnehage (1-5 år) 80 barn	6 min 0.5 km
Nansenparken barnehage (1-5 år... 165 barn	14 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Langodden/Pelvika	1 747	708
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

POP Padeltennis	2 min
Hundsund aktivitetsområde	5 min
Feel24 Fornebu (planlagt 2025)	7 min
SATS Fornebu	11 min

«Nær sjøen, nær byen Oslo, gode sykkelveier, stort sett stille, nydelig park i nærheten.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 56-0201/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rolfstangveien 5 B 1367 SNARØYA

Betegnelse: Gnr 41, bnr 549, snr 12 (ideell andel 1/1) / Gnr 41, bnr 275 (ideell andel 1/101) / Gnr 41, bnr 276 (ideell andel 1/101) / Gnr 41, bnr 277 (ideell andel 1/101) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no