

Kristian Kølles vei 12



Velkommen til

Kristian Køllers vei 12



Salgsoppgaven produsert 20. juni 2025

Snarøya

Sørlandsidyll på Snarøya! Sjønær, sjelden enebolig. Sol og utsikt.
Bøye for båt, felles brygge og strandlinje!

Prisantydning	28 000 000,-
Omkostninger	701 350,-
Totalpris	28 701 350,-
BRA-i	250 kvm
Totalt BRA	266 kvm
Soverom	4(6)
Etasjer	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1995
Megler	Kim Gjelseth
Telefon	934 97 997
E-post	k.gjelseth@nordvikbolig.no











Kort fortalt

- Velkommen til Kristian Kølles vei på Strømstangen og det nabolaget kaller 'Sørlandsidyll på Snarøya'. Her bor man solrikt og fredelig med sjøen på begge sider av Strømstangen. 15 frittliggende eneboligeiendommer nyter godt av fellesskapet og sin huseierforening. Ca. 80 meter felles strandlinje, sandstrender, stor(!) felles brygge, bøye til egen båt og fantastiske solnedganger. Dessuten flotte fellesarealer.

- Boligen ligger usjenert i hjørnet på øvre tun, har fasade mot Oslofjorden i sør og har en av de flotte, romslige hagene. Privat trappeadkomst fra Strømstangveien. Velholdt bolig, gode planløsninger og store soverom. Boligen går over 3 plan, bygget med egen kjellerinngang og har gode planløsninger med 80+ m^2 på hvert plan. Garasje, biloppstillingsplass og gårdsplass. Nydelig hage.

Arealer og innhold

BRA-i:	250 kvm
BRA-e:	16 kvm (garasje)
Totalt BRA:	266 kvm
TBA:	43 kvm (terrasser)

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 81 kvm. Kjelleretasje
BRA-e: 16 kvm. Halvpart dobbelgarasje
Total BRA: 97 kvm.

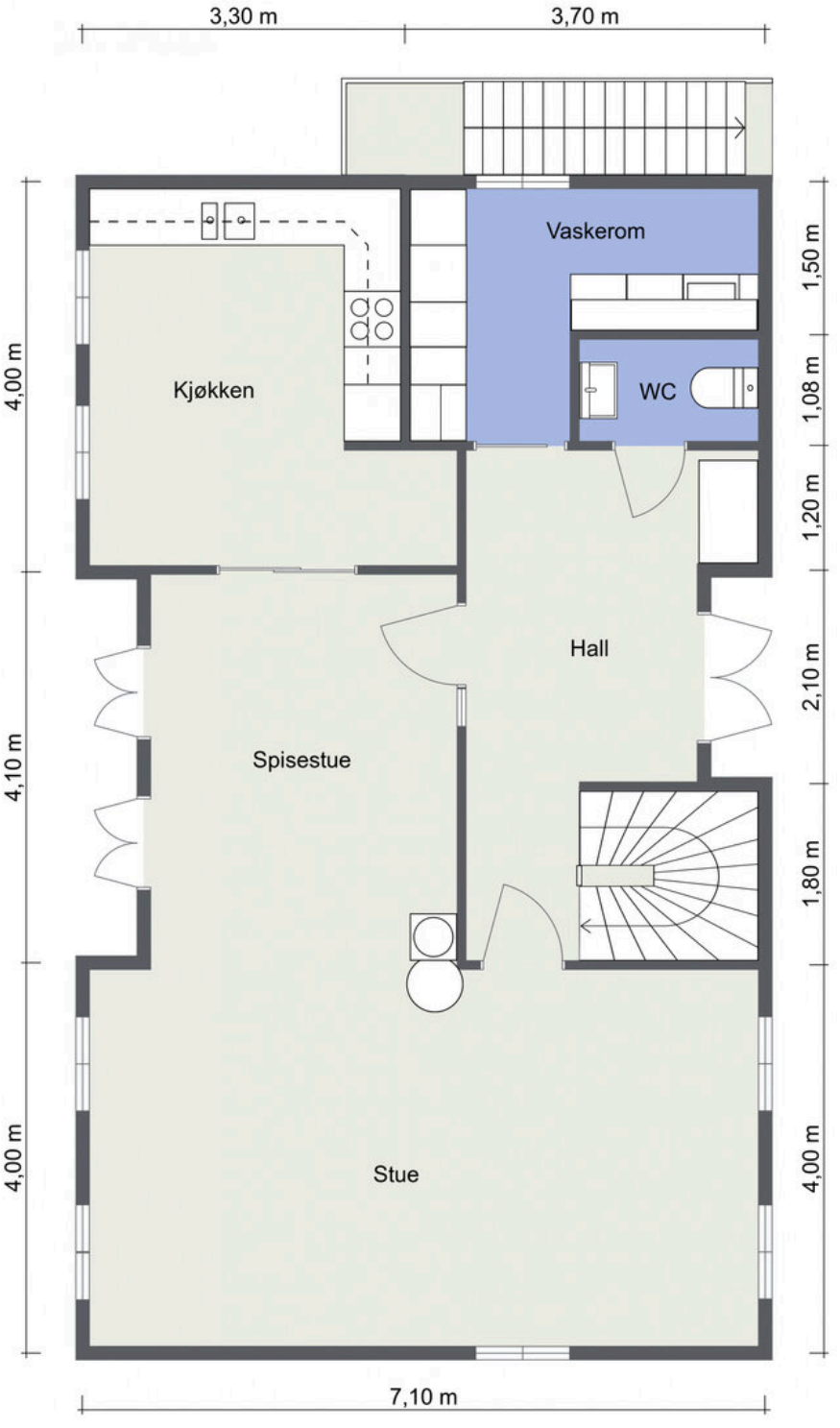
1. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Hovedetasje
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 35 kvm. Terrasser hovedetasje

2. etasje:
BRA-i: 86 kvm. 2. etasje
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 8 kvm. Veranda 2. etasje

NORDVIK

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Kristian Kølles vei 12

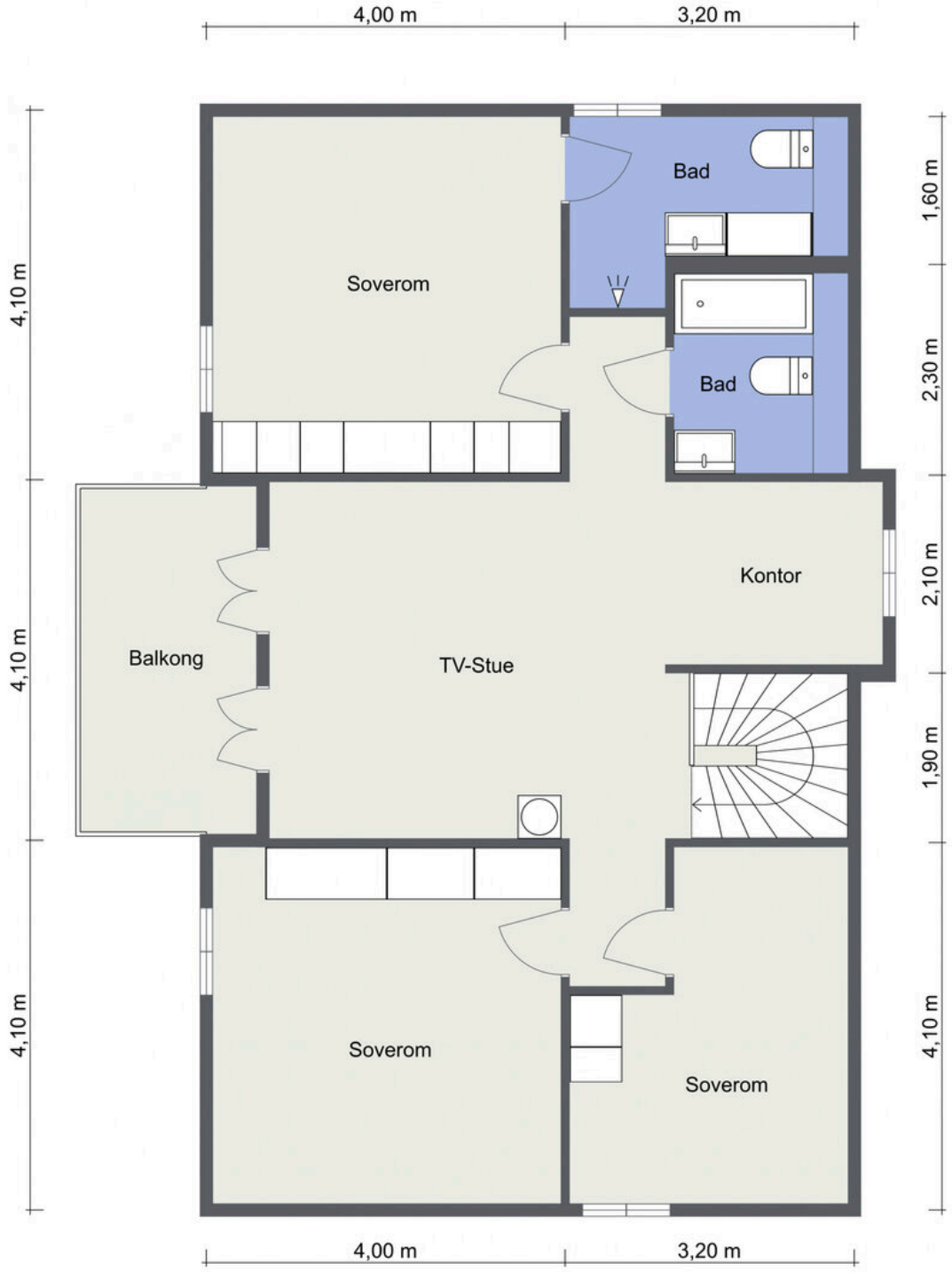


Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

Forklaring av bilde/rommet

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

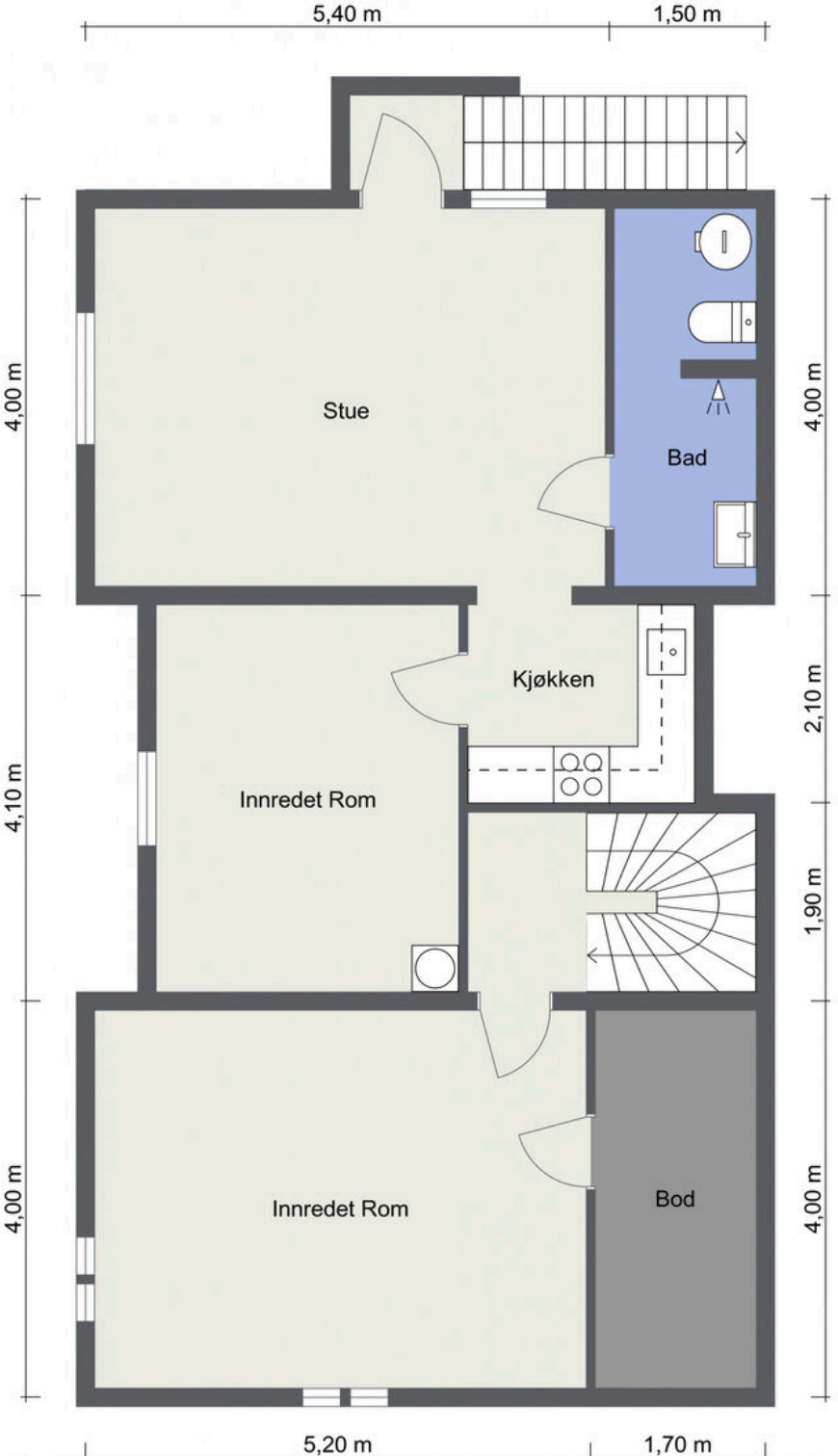
Kristian Kølles vei 12



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

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Kristian Kølles vei 12



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



























Informasjon

Kristian Kølles vei 12

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0249/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Kristian Kølles vei 12, 1367 SNARØYA
Gnr 43, bnr 638 / Gnr 43, bnr 144 (ideell andel 1/15) / Gnr 43, bnr 639 (ideell andel 1/15) i Bærum kommune

Selgere
Gunnar Eidal
Lale Citipitioglu Eidal

Kjøpesum og omkostninger
28 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
700 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
701 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
720 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
28 701 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
28 720 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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.

Om boligen

Byggeår
1995

Etasjer
3

Antall soverom
4(6)

Arealer
BRA-i: 250 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 266 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 81 kvm. Kjelleretasje
BRA-e: 16 kvm. Halvpart dobbelgarasje
Total BRA: 97 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Hovedetasje
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 35 kvm. Terrasser hovedetasje

2. etasje:
BRA-i: 86 kvm. 2. etasje
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 8 kvm. Veranda 2. etasje

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Eneboliger med egne matrikler. Huseierforening for 15 eneboliger, fellesareealer er internveier til garasjene, gangarealer og trapper, felles P-plasser og areal langs sjøen, ca. 80 m. strandlinje med felles brygge.

Innhold

Hovedetasje, BRA 83 m^2: Entré/hall med åpent trappeløp. Gjestetoalett og stort vaskerom. Kjøkken med spiseplass. Spisestue med utgang terrasse og hage. Stue med peis. 35 m^2 terrasse fordelt på 2 terrasser.

2. etasje, BRA 86 m^2: Kontorplass og TV-stue (opprinnelig soverom) med utgang 8 m^2 veranda. 3 soverom, 2 bad/WC. Adkomst lagringsloft.

Kjelleretasje, BRA 81 m^2: Trappeløp til trappegang. Bod 7 m^2. Kjellerstue. Del av kjeller med egen inngang: Stue, kjøkken, soverom bad/WC.

Halvpart av dobbelgarasje med halvpart av romslig lagringsloft.

Standard

Frittliggende enebolig oppført i 1995 av Selvaagbygg. Boligene er velkjent på Snarøya som gode eneboliger, innholdsrike med store etasjer og store soverom. Dessuten med egne kjellerinnganger for utleie, gjestedel eller ungdomsavdelinger. Gjeldende bolig har vært i selgers eie siden 2008. Flere grep ble gjort i 2008, slik som endringer av planløsninger og nytt kjøkken. Senere jevnlig løpende vedlikehold og oppgraderinger. Blant mye nevnes av boligene på øvre tun var rødmalte (hvite på nedre tun), øvre tun har gått over til hvitmalte hus. Svært velholdt, utvidet hage, skiftet terrassedekke i to etasjer (kompositt), nytt ildsted og nytt kjøkken, slipte gulv og justerte planløsninger.

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 (3 stk.):
-Hovedbad ved hovedsoverom, dusjhjørne sperrer for vann mot hjelpesluk (lekkasjevann), ingen umiddelbar fare
-Bad i kjeller, dusjhjørne sperrer for vann mot hjelpesluk (lekkasjevann), ingen umiddelbar fare
-Vaskeromm, gulv mot sluk er flatt, ikke tilfredsstillende fall (endres ved evt.

oppussing av vaskerom)

For boligen, TG2 (20 stk.):
-Drenering, alder. Anbefaler å lede overflatevann vekk fra bygningen
-Rom under terreng, kledde innervegger. Hulltaking avdekker fuktinnhold PÅ grensen til anbefaling om tiltak. Tidligere byggemåte var plastduk som dampsperre, pakker inn potensiell fukt, tiltak kan vurderes
-Noe skjevhet i terrasseplatting ved garasje, ikke vesentlig
-Vinduer/dører, generelt pga. alder
-Yttervegger, stedvise råteskader i trekledning og vannbrett, utbedres enkelt. Musesperre forårsaker stedvis redusert lufting, musesperre endres enkelt
-Renner og nedløp, generelt pga. alder
-Taktekking, generelt pga. alder
-Utstyr på tak, ikke etablert fast stige for feier på tak
-Kjøkken separat del, kullfiltervifte - avtrekk ut anbefales
-Innvendig trapp, avstand mellom trinn over 10 cm, fare for små barn og dyr
-Avløpsrør, generelt pga. alder
-Vannledninger, generelt pga. alder
-Elektrisk, anlegg fra før 1.1.1999 uten dokumentasjon på utførende
-Varmtvannsbereder, generelt pga. alder (fra byggeår)
-Hovedbad ved hovedsoverom, generelt pga. alder
-Bad nr. 2 i 2. etasje, generelt pga. alder
-Bad i kjeller, generelt pga. alder. Sprekk i vannklosett, mangelfull ventilasjon
-Vaskerom, membran/linoleumsgulv, generelt pga. alder, noe fuktskadet innredning ett sted
-Gulv, noe bruksslitasje parkett
-Garasje, generelt pga. alder yttertak (byggeår)

Parkering

Halvpart dobbelgarasje (1 bil)
Egen gårdsplass, 1-3 biler
Egen biloppstillingsplass felles P-plass

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, entren i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Toalett i første etasje er modernisert og renovert, høst 2024/tidlig 2025.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Toalett første etasje, smøremembran og skjøtebånd. Aquaguard og inspeksjonsluke.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Toalett i første etasje.
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidlige eiertid?
Ja, faglært. Jøtul dreibar peisovn med glass, høst 2008. Kompositt Fiberon gulv 2020 uteplasser hagesiden. Lagt gulv på loft og garasjeloft høst 2008. Skilt av bod i kjeller 2008.
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Ikke oss bekjent, men huset ligger på en kolle.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Kun mindre arbeider gjort av Caverion AS.
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller i tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei. Nytt kjøkken i 2009, én døråpning blendet. Etablering av bod i kjeller, utleie av leilighet med separat inngang. Opprinnelig 4 soverom i 2. etg., ett rom omgjort til TV-stue.
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader e.l.? Justert dørkarmer i 2. etg., tilløp til mindre sprekker på flisvegger et par steder i 2. etg.
21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja.
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Nei.

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Byggemåte

Frittliggende enebolig fra 1995 med bærende konstruksjon i isolert og panelt bindingsverk. Støpt kjeller og grunnmur i ringmur, drenering fra byggeår. Veranda og terrasser i trekonstruksjoner, dekke i kompositt. Saltakkonstruksjon i treverk, tekket med takstein. Kjeller på støpt betongsåle, etasjeskiller og innvendig trappeløp i tre. Isolérglass i vinduer og verandadører fra byggeår. Brann- og lydsertifisert entrédør. Vaskerom og 3 stk. flislagte bad/WC fra byggeår, gjestetoalett i hovedetasje fra 2024. Sigdal kjøkken innredning fra 2010, med Larvikitt steinbenkeplate og integrerte hvitevarer. Moderne, svingbar peisovn fra 2008. 3-stavs eikeparkett fra byggeår, slipt og behandlet i 2008. Vegg til vegg-teppe i hovedsoverom og kjellerstue. Laminat og tregulv i utleiedel. Velholdt eksteriør og uteområder.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Utleiedelen er etablert som en selvstendig boenhet. Med selvstendig boenhet menes en enhet som har alle hovedfunksjoner for en bolig, har egen inngang og er fysisk adskilt fra øvrige enheter. Etablering av en selvstendig boenhet er søknadspliktig. Det er ikke søkt om etablering av en selvstendig boenhet. Det er ukjent om utleiedelen tilfredsstiller de plankrav og tekniske krav som stilles til en boenhet i lovgivningen. Selger påtar seg ikke ansvar for at godkjenning gis.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje
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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at

avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i gulv og varmtvannsbereder 297 liter. Svingbar peisovn i stue ny 2008.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk i følge Elvia:
2024 - 30.603 kWh
2023 - 31.530 kWh
2022 - 13.687 kWh

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 24 230,-pr. 2025

Kommunale avgifter dekker vann, avløp, renovasjon og feiertjeneste.
Oppgitt beløp er kommunens estimat for hele året, endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering månedlig, endret fra halvårlig.

Velavgift

Kr 9 000,- pr. år

Huseierforeningen for 15 boliger dekker drift av fellesarealer som felles strøm og forsikring, tømming av kompostbinge, løpende mindre vedlikehold, Vaktmesterkompaniet (strø/måking).

Andre utgifter

Kjøper må regne med løpende utgifter som
-Kommunale avgifter
-Huseierforening (2 x 4.500,-)
-Evt. bøyeleie (2.000,-)
-Forsikring
-Strøm
-Alarm
-TV/internett

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 4 955 244,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 13 507 491,- 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.

Forsikring

Storebrand
Polisenr: 4316030

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 379 kvm (Eiertomt)
Meget velholdt og pent opparbeidet tomt. Asfaltert og steinsatt gårdsplass. Terrasseplatting og blomsterbed. Hage langs kortende og langside av boligen, med trappeadkomst fra Strømstangveien og støttemur i naturstein for utvidet og planert gressplen. Tomten er inngjerdet og usjenert. Terrasse/veranda til hovedetasje og 2. etasje. Tomtegrense går midt i dobbelgarasje som deles med nabo i nr. 10. Gårdsplass for parkering av 2-3 biler, del av gårdsplass er del av fellesareal, men tilligger denne eiendom.

Eiendommen er del av en huseierforening med 15 tilsvarende hus fra 1995, øvre tun 8 boliger og nedre tun 7 boliger. Her er man medeier i fantastiske fellesarealer og fasiliteter som utgjøres av to eiendommer. Asfalterte internveier med kjøreadkomster til garasjer (øvre tun) og til felles garasjerekke (nedre tun). For øvre tun finnes på fellesareal også en P-plass med definerte ekstra biloppstillingsplasser. Flotte blomsterbed, beplantning, vegetasjon og skifertrapper. Fellesarealet på nedre tun mot sjøen er et stort areal for beboerne; Ca. 80 meter strandlinje med stor brygge. 6 bøyer for båt til beboerne (tillatelse til 2 til).

Adkomst

Snarøyveien går over til Strømstangveien litt etter endeholdeplassen for 31-bussen. Følg Strømstangveien utover til Kristian Kølles vei dukker opp på venstre side.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Kristian Kølles vei ligger på Strømstangen på Snarøya. Boligene på Strømstangen er sjønære i beliggenhet og i utsikt, med Oslofjorden på utsiden (sør) og Snarøykilen på innsiden (nord). Solforholdene er gode, med sol hele dagen og til solnedgang i horisonten øst for Kolsåstoppen (sommer). Mot Oslofjorden finnes kyststi og bademulighet, mens det fra fellesarealet mot Snarøykilen definitivt er opplagte muligheter for bruk av brygge og badebrygge, flere (små) sandstrender, enkelt å sette ut kajakk og å ha båt i bøye. I enden av Kristian Kølles vei har kommunen anlagt bred, flott sti til Borgenhaug og Snarøyveien (endeholdeplass for 31-bussen). Stien forenkler adkomst til og fra eiendommen(e) til fots og med sykkel, til buss, for besøk i nabolaget og for barn til skolen.

Bebyggelse

Spredt småhusbebyggelse, for det aller meste eneboliger.

Offentlig kommunikasjon

31-bussen
T-bane på Fornebu under bygging

Skoler og barnehager

Snarøya skole.
Diverse barnehager
Hundsund ungdomsskole

Offentlige forhold

Ferdigattest

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse etter reguleringsplan 1977038 Strømstangen, nordre del. Plantype Eldre reguleringsplan, planstatus Endelig vedtatt arealplan, ikrafttredelse 25.08.1987.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Ikke 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

07.04.1995 Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser.

07.04.1995 Best. om adkomstrett
Samt varig rett til fellesarealet langs med sjøen.

07.09.1995 Erklæring/avtale
Best. om adkomstrett, garasje/parkering m. fl. best.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, 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.

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.

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. 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.

Eiendommen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at arealet er vesentlig mindre enn opplyst. 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.

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.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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 forbrukerforhold (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 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

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.

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 estimert til kr. 140 000,-
Gebyr utlegg faktura - Drone kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Markedspakke tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 450,-

Samlet skal selger betale kr. 223 790,- 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 20. juni 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

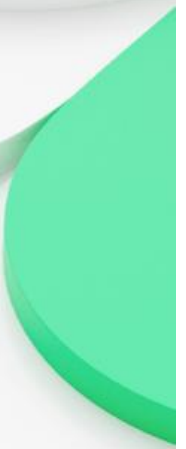
Vedlegg

Kristian Kølles vei 12

Kristian Kølles vei 12
1367 SNARØYA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1995
BRA: 250 m^2
BRA-i: 250 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
5	17	24	3	1

Supertakst
GNR: 43 BNR: 638
Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS
pmp@taksthuset.no
90844088
Kristian Kølles vei 12
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/32648

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

Våtrom: Bad/wc ved hovedsoverommet

Oppsummering av overflater

TG 3 pga: Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Det er en høydeforskjell på ca. 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Oppbrett av membran ved dør er ca. 15 mm.

Dør er plassert i våtsone.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å lage en åpning under gulvskinne på dusjen så lekkasjevann fra servanten og toalett kan renne til sluk.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: Bad i kjeller

Oppsummering av overflater

Det er en høydeforskjell på ca. 12 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Oppbrett av membran ved dør er ca. 15 mm.

TG 3 pga: Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Det er riss i noen fuger og silikonskjøter.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å lage en åpning under gulvskinnen så lekkasjevann kan renne mot sluk.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

TG 3 pga: Gulvet er flatt og stedvis motfall.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å lage tilfredsstillende fall mot sluket.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG 2 pga: Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er ikke topplist på grunnmursplasten. Det er glipper mellom grunnmursplasten og grunnmuren noen steder.

Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast.

Det er registrert fuktpåvirkning på treverk i kontakt med mur i kjeller. Målt fuktinnhold er ca. 20 vektprosent, noe som indikerer forhøyet fuktighet og risiko for sopp- eller råteutvikling ved langvarig belastning. Forholdet kan skyldes sviktende eller manglende drenering og bør undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i innredet rom i kjeller.

TG 2 pga: Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG 2 pga: Det er noe skjevheter i plattingen.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til 91 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Balkongen i 2. etasje er tekket.

Vinduer og dører

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Yttervegger

Oppsummering

Tg2 pga: Det registreres stedvis råteskader i trekledning og vannbrett.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å skifte ut kledning og vannbrett med råteskader.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG 2 pga: Det er ikke funnet tegn til at [komponenten] ikke fungerer, men den nærmer seg eller har utløpt forventet levetid og må undersøkes/følges opp nøye fremover.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

TG 2 pga: Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å tekke om taket på sikt.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Kjøkken: Separat del

Oppsummering av overflater og innredning

Hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser, komfyr med keramisk topp og oppvaskmaskin.

Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

TG 2 pga: Det er noe bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken. eller komfyrvakt.

Oppsummering av avtrekk

TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Trapp

Oppsummering

TG 2 pga: Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

TG 2 pga: Store deler av avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Store deler av vannrørene 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.

Stoppekranen er plassert på bad i kjeller.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

TG 2 pga: 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.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad/wc ved hovedsoverommet

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Våtrom: Bad/wc 2 i 2. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Våtrom: Bad i kjeller

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG 2 pga: Det er sprekker i toalettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å skifte ut toalettet.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG 2 pga: Liten fuktskade nederst på underskapet.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Øvrig: Garasje

Oppsummering

TG 2 er satt pga alder på taktekkingen.

Garasjen er normalt godt vedlikeholdt.

Bygningsdeler med TG-IU

Støttemur

Oppsummering

Støttemuren er ikke inspisert pga. vegetasjon.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

I følge originale tegninger var boligen uinnredet i kjeller. Kjelleren er nå innredet med entre, stue, bad/wc, kjøkken, 2 innredede rom og bod.

Det er ikke forelagt søknad om bruksendringer av kjeller.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Kjelleren i hoveddelen er ikke godkjent for varig opphold pga. manglende rømningsvei.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.6.2025	**18.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Gunnar Eidal**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Lale Citipitioglu Eidal**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Kristian Kølles vei 12, 1367 Snarøya**						
Kommunenr:	**3201**	Gårdsnr:	**43**	Bruksnr:	**638**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1995**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen enebolig beliggende i ett populært boligområde på Snarøya. Det er kun noen få minutters gangvei til sjøen med tursti og badestrand. Barnevennlige omgivelser med nærhet til skoler, barnehager, butikk og en rekke fritidstilbud.

Eiertomt på totalt ca. 379 kvm. I tilegg andel fellesarealer. Boligen er beliggende på toppen av en kolle, innerst i blindvei.Det er utsyn, fjordgløtt og gode solforhold. Tomten er pent opparbeidet med busker, trær og beplantning. Asfaltert gårdsplass og noe brosten.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Peis i stue, varmekabler i alle bad, ellers elektrisk oppvarming.

Parkering i garasje og biloppstillingsplasser.

Bolig i mur og trekonstruksjoner.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende kledning.

Saltak i trekonstruksjon. Overbygget inngangsparti. Yttertaket er tekket med takstein fra byggeår.

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.

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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	250	250	0	0	43
Garasje	16	0	16	0	0
Totalt m²	**266**	**250**	**16**	**0**	**43**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	81	81	0	0	0
1. etasje	83	83	0	0	35
2. etasje	86	86	0	0	8
Totalt m²	**250**	**250**	**0**	**0**	**43**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	90	86	4
Totalt m²	**90**	**86**	**4**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	81	74	7	Entre, stue, bad/wc, kjøkken, trapperom, 2 innredede rom.	Bod.
1. etasje	83	83	0	Hall, gang, trapperom, vaskerom, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue.	
2. etasje	86	86	0	Trapperom, gang, kontor, tv-stue med utgang til balkong, 2 bad/wc, 3 soverom.	
Totalt m²	**250**	**243**	**7**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	16	0	16	0	0
Totalt m²	**16**	**0**	**16**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	16	0	16		Garasje med plass til 1 bil.
Totalt m²	**16**	**0**	**16**		

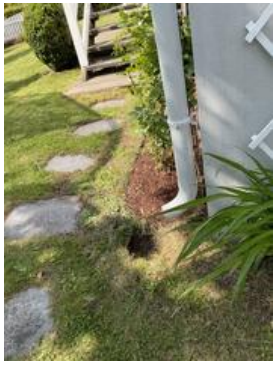
Kommentar til arealberegning

Garasje på 16 m2 er medbergnet i BRA-e

6. Hovedrapport

6.1 Drenering







Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

TG 2 pga: Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er ikke topplist på grunnmursplasten. Det er glipper mellom grunnmursplasten og grunnmuren noen steder.

Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast.

Det er registrert fuktpåvirkning på treverk i kontakt med mur i kjeller. Målt fuktinnhold er ca. 20 vektprosent, noe som indikerer forhøyet fuktighet og risiko for sopp- eller råteutvikling ved langvarig belastning. Forholdet kan skyldes sviktende eller manglende drenering og bør undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Det er grunnmur i betong, utført innvendig.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på fast grunn eller faste komprimerte masser.

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Støttemur



Beskrivelse

Det er en støttemur i naturstein mot gaten. Støttemur er tildekket med klatreplanter og er ikke inspisert.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-IU**

Støttemuren er ikke inspisert pga. vegetasjon.

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet

Kjelleren er innredet for boligformål.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i innredet rom i kjeller.

TG 2 pga: Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting, Balkong
Platting i trekonstruksjon på forsiden på ca. 25 m2. Balkong i trekonstruksjon med utgang fra stuen på ca. 10 m2. Balkong trekonstruksjon cirka 8 m² med utgang fra TV stue i andre etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny kompositt gulv på balkongene i 2020.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG 2 pga: Det er noe skjevheter i plattingen. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 91 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Balkongen i 2. etasje er tekket.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass produsert i 1994. Balkongdører med 3-lags glass produsert i 1994. Dobbelfløyet mattlakket entredør med kodelås.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.	

6.7 Yttervegger





Type fasade	Liggende kledning, Betong
Kjelleren er i mur konstruksjon som er utvendig pusset og malt. Resten av huset er i trekonstruksjon med liggende malt panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvendige fasader ble malt, og det ble skiftet noe panel i 2019.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Tg2 pga: Det registreres stedvis råteskader i trekledning og vannbrett. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det anbefales å skifte ut kledning og vannbrett med råteskader.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Det er takrenner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-2**
TG 2 pga: Det er ikke funnet tegn til at [komponenten] ikke fungerer, men den nærmer seg eller har utløpt forventet levetid og må undersøkes/følges opp nøye fremover.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.10 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.11 Taktekking



Type tekking	Takstein
Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**
TG 2 pga: Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes å tekke om taket på sikt.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-2**
Det er ikke etablert stige for feier på taket.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.14 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Jøtul dreibar peisovn med glass på tre kanter installert høsten 2008.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-1**
Stige til taket er ikke oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Hvitlakket kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Integrert kjøleskap, komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.	
Stål vaskekum nedfelt i Larvikitt benkeplate.	
Ny Sigdal kjøkkeninnredning i 2010 som er godt vedlikeholdt.	
Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt. TG 2	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.16 Kjøkken: Separat del

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**
Hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser, komfyr med keramisk topp og oppvaskmaskin.	
Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.	
TG 2 pga: Det er noe bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.	
Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken. eller komfyrvakt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Kjøkkenvifte med kullfilter.	
Oppsummering av avtrekk	**TG-2**
TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).	
Anbefalte tiltak avtrekk	
I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
I følge originale tegninger var boligen uinnredet i kjeller. Kjelleren er nå innredet med entre, stue, bad/wc, kjøkken, 2 innredede rom og bod.	
Det er ikke forelagt søknad om bruksendringer av kjeller.	
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
Ferdigattest datert 7/11-1995.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Kjelleren i hoveddelen er ikke godkjent for varig opphold pga. manglende rømningsvei.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
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

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk på toalettrommet. Det er tilluft ved døren.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei, annen godkjent løsning
Oppsummering av toalettrom	**TG-1**
Det er fliser på gulvet, på veggene er det fliser og malte flater.	
Servant på benkeplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne. Speil med lys.	
Toalettrommet ble modernisert/pusset opp i 2025.	
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne til klosettet. Det er framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

6.19 Trapp



Beskrivelse	
Det er en tretrapp med åpne opptrinn med teppe.	
Utvendig trapp ved inngangspartiet i betong og skifer.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
TG 2 pga: Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av toalettrommet.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.	
TG 2 pga: Store deler av avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.21 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Det er originale kobberrør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av toalettrommet.	
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?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Store deler av vannrørene 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. Stoppekranen er plassert på bad i kjeller.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.22 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 hallen med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
TG 2 pga: 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.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1995	

Størrelse
297 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk. Spalteventiler i vinduene og klaffeventiler i noen yttervegger. Avtrekk fra sentralt anlegg på badet og kjøkkenet.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

6.25 Våtrom: Bad/wc ved hovedsoverommet



Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei



Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-3**

TG 3 pga: Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Det er en høydeforskjell på ca. 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Oppbrett av membran ved dør er ca. 15 mm.

Dør er plassert i våtsone.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å lage en åpning under gulvskinne på dusjen så lekkasjevann fra servanten og toalett kan renne til sluk.

Utbedringskostnader overflater **Ingen umiddelbar kostnad**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
På badet er det servant med servantskap, toalett og dusjnisje med glassdører og fast gulvskinne.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft ved døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.26 Våtrom: Bad/wc 2 i 2. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er montert ny servant med servantskap.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei



Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Det er en høydeforskjell på ca. 12 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.	
Oppbrett av membran ved dør er ca. 15 mm.	
Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.	
Dør er plassert i våtsone ved badekaret. Lister er antatt behandlet med våtromsmaling.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det servant med servantskap, toalett og flislagt badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft ved døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.27 Våtrom: Bad i kjeller



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på gulv med varmekabler. På veggene er det fliser og malt glassfiberstrie.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-3**
Det er en høydeforskjell på ca. 12 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.	
Oppbrett av membran ved dør er ca. 15 mm.	
TG 3 pga: Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.	
Det er riss i noen fuger og silikonskjøter.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å lage en åpning under gulvskinnen så lekkasjevann kan renne mot sluk.	
Utbedringskostnader overflater	**Ingen umiddelbar kostnad**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.	
TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det servant med servantskap, toalett, hjørnedusj med glassdører og fast gulvskinne.	
Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
TG 2 pga: Det er sprekker i toalettet.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det anbefales å skifte ut toalettet.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er naturlig ventilasjon med klaffventil på yttervegg. Det er tilluft ved døren.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er ikke foretatt hustaket da dusj, servant og toalett vender mot yttervegg. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.28 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er vinylbelegg på gulvet, malte vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-3**
TG 3 pga: Gulvet er flatt og stedvis motfall.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å lage tilfredsstillende fall mot sluket.	
Utbedringskostnader overflater	**10 000 - 50 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På vaskerommet er det stål skyllekum nedfelt i benkeplate med underskap. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
TG 2 pga: Liten fuktskade nederst på underskapet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluft ved døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-0**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er dusj eller badekar i rommet.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.29 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

På gulvene er det 3-stavs parkett. Teppe i hovedsoverommet og innredet rom i kjeller. Laminat og tregulv i separat del.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

6.30 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

På veggene er det malte slette veggoverflater og noe tapet.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.31 Øvrig: Tak

Beskrivelse

I takene er det malte plater og malt panel.

Takhøyden i kjeller er 216 cm, 240 cm i 1. etasje. Skråtak i deler av 2. etasje med takhøyde fra 121 cm til 240 cm.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Takene er normalt godt vedlikeholdt.

6.32 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er hvite trefyllingsdører. Dobbel skyvedør mellom kjøkken og spisestue. Noen dører med glassruter. Skyvedør til vaskerommet.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje på enkelte døre.

6.33 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Halvpart av dobbel garasje i trekonstruksjon på ca. 16 m2 utvendig forblendet med liggende malt panel.
Saltak i rekonstruksjon tekket med takstein.
Manuel garasjeport.
Støpt gulv. i garasjen.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

TG 2 er satt pga alder på taktekkingen.

Garasjen er normalt godt vedlikeholdt.

6.34 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.35 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.36 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eidal, Gunnar	9578-5998-4-796252	2025-06-11 21:07:19
Eidal, Lale Citipitioglu	9578-5993-4-4772405	2025-06-11 21:27:26

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
11. jun. 2025

Oppdragsnummer
56-0249/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kristian Kølles vei 12, 1367 SNARØYA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Gunnar Eidal, Lale Citipitioglu Eidal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. april 2008

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4316030
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Toalettet i første etasje er modernisert og renovert. Arbeid gjennomført av Sten og Interiør AS og Brødrene Jacobsen Aut. rørleggerbedrift AS. Høst 2024/ tidlig 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Toalettet i første etasje er modernisert og renovert. Arbeid gjennomført av Sten og Interiør AS og Brødrene Jacobsen Aut. rørleggerbedrift AS. Høst 2024/ tidlig 2025. Satt smøremembran og skjøtebånd. Aqua guard i wc-kassen og inspeksjonsluke er å snitte løs platen på toppen.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Toalettet i første etasje er modernisert og renovert. Arbeid gjennomført av Sten og Interiør AS og Brødrene Jacobsen Aut. rørleggerbedrift AS. Høst 2024/ tidlig 2025.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Jøtul dreibar peisovn med glass på tre kanter installert høsten 2008 - Vedlikeholdsfritt kompositt gulvbelegg av merke Fiberon lagt ute på hagesiden av huset i 2020 - Lagt gulv på loft for masse lagringsplass i tre romseksjoner, samt gulv på garasjeloft, høsten 2008 - Skilt av bod i underetasjen i 2008

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke meg bekjent, men huset ligger på en kolle

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

Nei

Eventuell kommentar: Bare mindre arbeider gjort av Caverion AS

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

Eventuell kommentar: Sigdal Herregaard-kjøkken installert i 2009. Larvikitt benkeplater, håndlagde glassfliser fra Fired Earth på vegger. Downlights med styringsenhet. Etablering av bod i underetasjen, gulv for lagringsplass på loft og garasjeloft, utleie av leilighet med separat inngang. Opprinnelig var det fire soverom i andre etasje, men ett rom er gjort om til tv-stue

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

Eventuell kommentar: Vi har måttet justere dørkarmer i andre etasje, og det er tilløp til mindre sprekker på flisveggene et par steder på badene i andre etasje

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?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport av 14. april 2008

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: 56-0249/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Eidal, Lale Citipitioglu	**2025-06-11**	**Eidal, Gunnar**	**2025-06-11**

Identifikasjon

bankID Eidal, Lale Citipitioglu

Identifikasjon

bankID Eidal, Gunnar

Signicat

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

Huseierforeningen Kristian Kølles vei 8, 10-23, 1367 Snarøya

INNKALLING TIL MEDLEMSMØTE 2024

30. OKTOBER 2024 KL 19.00 – 20.30

Kristian kølles vei 23,

1367 Snarøya (hos Pernille Pettersen)

DAGSORDEN

1. Konstituering av medlemsmøtet
2. Valg av møteleder, referent og to medlemmer til å underskrive møtereferatet
3. Innlevering av eventuelle fullmakter
4. Styret gjennomgår årsmeldingen for 2023/2024
5. Styret gjennomgår årsregnskapet og disponeringen av foreningens midler for 2023/2024
6. Revisor gjennomgår revisjonsberetningen for 2023/2024
7. Styret gjennomgår sin innstilling til handlingsplan for 2024/2025
8. Styret gjennomgår sin innstilling til budsjett, medlemskontingent, dugnadsrabatt og bøyeleie for 2024/2025
9. Forslag til endring av vedtekter
10. Valg av 2 styremedlemmer og særskilt valg av styreleder.

    Valgkomiteen ved Jan Erik Brustad og Einar Strømstad fremlegger sin innstilling til valg av 2 nye styremedlemmer for 2 år samt sin innstilling til hvem av styrets 4 medlemmer som skal fungere som leder av styret i 1 år.

Snarøya, 08. oktober 2024

Øivind Finne Kielland Pernille Pettersen Viktoria Erngard Tom Rune Lian

Vedlegg: Dokumentene som trengs for behandling i pkt. 4 – 10.

Huseierforeningen Kristian Kølles vei 8, 10-23, 1367 Snarøya

ÅRSMELDING 2023 -2024

Foreningens styre har i perioden oktober 2023 – oktober 2024 bestått av følgende huseiere:

- Styreleder Øivind Finne Kielland valgt for 2 år i styret, men 1 år som styreleder i medlemsmøtet 2023
- Styremedlem Tom Rune Lian er valgt for 2 år i medlemsmøtet 2023.
- Styremedlem Pernille Pettersen er valgt for 2 år i medlemsmøtet 2023.
- Styremedlem Viktoria Erngard er valgt for 2 år i medlemsmøtet 2022.
- Gunnar Eidal er valgt som revisor for 2 år i medlemsmøtet 2022.

Det er i løpet av perioden avholdt 5 styremøter, 1 vårdugnad i april og 1 høstdugnad i september.

Gjennomførte arbeidsoppgaver fra oktober 2023 til oktober 2024

I perioden oktober 2023 – oktober 2024 er følgende arbeidsoppgaver gjennomført i henhold til vedtatt handlingsplan i medlemsmøtet 16. november 2023:

- ✓ Etterfylle jord der bryggeplenen synker.
- ✓ Skifte gammel duk i skråningen nedenfor huset til Strømstad med en sort duk og erstatte de resterende Selvaag-plantene med nye kortvokste planter. Etterfylle jord og bark/flis.
- ✓ Flytte noen av de nyere plantene i Strømstad-skråningen til skråningen mot vannet.
- ✓ Gjødsle 1) Barlind-plantene langs alle trappene, 2) Kanadahemlokk-plantene i veikanten opp til øvre plan, 3) Plantene bak og på siden av den lange garasjen
- ✓ Barlind-plantene – som tidligere år trimme høyden og sidene (skal være like høye som trappe-rekkverkene).
- ✓ Kanadahemlokk-plantene – som tidligere år trimme høyden og sidene (fjerne årets skudd).
- ✓ Leie container til vårdugnaden (fredag til mandag)
- ✓ Tømme kompostbingen vår eller høst
- ✓ Skrubbvaske og olje brygga og de 3 sidene med Jotun treolje.
- ✓ Kjøpe og plante blomster i pottene på brygga før 17. mai
- ✓ Reparere setet på det ene vippe-dyret i sandkassen på nedre plan
- ✓ Erstatte enkelte planter som ikke trives i fellesarealenes jord
- ✓ Fylle ny type sand mellom belegningssteinene på øvre plan og på to belegningssteinfelt på venstre side av brygga.
- ✓ Male muren på parkeringsplassen for bilene tilhørende øvre plan.

Følgende er ikke gjennomført:

- ✓ Kontrollere sluket i asfalten mellom husene Østby/Hansen og Brustad
- ✓ Skifte eventuelle bord på brygga - inntil 100 løpemeter
- ✓ Male alle vippe-dyrene i begge sandkassene

Følgende er utført utover handlingsplanen:

- ✓ Vinteren 2023/ 2024 kom det ekstraordinært mye snø i nabolaget, og foreningen hadde et behov for mer hjelp enn vanlig knyttet til snømåking.
- ✓ Huseierforeningen har gått for en oppgradering av de gamle lysarmaturene. Dette kostet Huseierforeningen ca 40.000,- totalt for 10 lamper inkl mva.

Lampene ble montert høsten 2023 av Bærum kommune.

Vedlikehold av fellesarealene

Styret har også i år leid inn Nhoy Pasigua til å hjelpe oss med diverse vedlikehold og oppgradering av beplantningen i fellesarealene i tillegg til enkelte medlemmers innsats. Ellers har Sebastian Kern stått for klipping av plenene, snømåking og luking bak garasjen og i skråningene, pluss annet diverse.

Det er viktig å merke seg for huseierne at alle arbeidsoppgaver som blir utført på fellesarealene skal bli godkjent av Styret v/ styrets leder. Dersom andre medlemmer instruerer Nhoy, Sebastian eller andre på vegne av foreningen, skal hver enkelt arbeidsoppgave, forhånds godkjennes av styrets leder.

De av oss som har hekker og planter som vender ut mot fellesarealene må klippe disse regelmessig og påse at disse ikke vokser utover egen tomtegrense og «stjeler» areal fra fellesarealene.

Snøbrøyting av fellesarealene

Vaktmesterkompaniet AS har siden oktober 2013 stått for snøbrøytingen av fellesarealene våre ved hjelp av innleid ekstern hjelp. Vi erfarer dessverre at kompaniets hjelpere har for store traktorer og brøyteutstyr i forhold til størrelse og bredde på arealene våre. Hvert år påtaler vi dette, men ingen ting skjer. Det har også i år vært midlertidige skader på huseiernes hekker, noe som ser ut til å ha vokst seg tilbake igjen.

Forslag til endring i vedtektene

Styret ønsker å foreslå å flytte medlemsmøtet til november fra tidligere oktober. Dette skyldes i hovedsak arbeidsmengden det kreves for å ferdigstille regnskapet og revisorberetningen.

Bruk av brygga

Når det gjelder bruken av brygga, har vi tidligere år påpekt at fortøyning til brygga skal kun skje ved av- og pålessing og ved kortvarig opphold. Permanent fortøyning som hindrer andre båter i å foreta tilsvarende av- og pålessing må unngås.

Snarøya, 30. oktober 2024

Pernille Pettersen Tom Rune Lian Viktoria Erngard Øivind Finne Kielland

Til årsmøtet i Huseierforeningen Kristian Kølles vei 8, 10-23 (HFKK)

Revisjonsberetning for 2024

Jeg har revidert årsregnskapet for HFKK f.o.m. 12. oktober 2023 t.o.m. 27. september 2024. Min vurdering er at regnskapet gir et riktig og fullstendig bilde av huseierforeningens økonomi.

Jeg har gjennomgått resultatregnskapet, balansen og bankutskrifter samt tatt stikkprøve-kontroll av bilagene. Alle kontingenter, med unntak av to, er innbetalt i løpet av regnskapsåret. Disse to utestående kontingentene er regnskapsført som fordringer på til sammen kr 9.000. Leie for alle utleide bøyer er innbetalt i løpet av perioden.

Resultatet viser inntekter på kr 143.049 og kostnader på kr 156.159, slik at året endte med et negativt resultat på kr 13.110. Resultatet innebærer et positivt avvik på kr 23.890 i forhold til budsjett for perioden. Utgående balanse er kr 128.581.

Snarøya, 8. oktober 2024

Gunnar Eidal
Revisor HFKK

Huseierforeningen Kristian Kølles vei 8, 10 – 23, 1367 Snarøya

HANDLINGSPLAN 2024 – 2025

Styrets innstilling til arbeidsoppgaver for

oktober 2024 – oktober 2025

- ✓ Etterfylle mer jord på bryggeplenen – mer enn foregående år og fjerne ugresset ved hjelp av ugressdreper.
- ✓ Skifte eventuelle bord på brygga – inntil 100 løpemeter.
- ✓ Reparere skaden på lemmen på venstre side på brygga.
- ✓ Skrubbe-vaske og olje brygga og de 3 sidene med Jotun treolje.
- ✓ Kjøpe og plante sommerblomster i pottene på brygga før 17. mai.
- ✓ Plante noen nye planter i garasjebeplantningen.
- ✓ Vurdere til våren behovet for å etterfylle jord, bark og flis i skråningene og bak og på siden av garasjen.
- ✓ Gjødsle 1) Barlind-plantene langs alle trappene, 2) Kanadahemlokk-plantene i veikanten opp til øvre plan og 3) Plantene bak og på siden av garasjen.
- ✓ Fortløpende klippe, kantklippe og luke plenene samt trimme plantene på fellesarealene og fjerne ugresset i sandkassene.
- ✓ Vedlikeholde kompostbingen.
- ✓ Leie container til vårdugnaden før 17. mai (fredag til mandag)
- ✓ Tømme kompostbingen vår eller høst
- ✓ Kontrollere sluket i asfalten mellom Østby/Hansen og Brustad.
- ✓ Male vippe-dyrene i begge sandkassene.
- ✓ Etterfylle sement-sand mellom belegningssteinene på alle stein-felt på øvre, nedre plan samt på brygga.

Snarøya, 30. oktober 2024

Pernille Pettersen Tom Rune Lian Viktoria Erngard Øivind Finne Kielland

Valgkomiteen, som har bestått av Jan Erik Brustad og Einar Strømstad foreslår følgende:

Styremedlemmer

Øivind Finne Kielland, fra øvre plan, gjenvelges for 2 år, 2024 -2026

Viktoria Erngard, fra nedre plan, gjenvelges for 2 år, 2024 - 2026

Styreleder

Øivind Finne Kielland gjenvelges for 1 år, 2024 - 2025

Revisor

Gunnar Eidal gjenvelges for 1 år, 2024 - 2025

Kommunen har fortsatt ikke sendt regning for å male lampene grønne. Denne vil sannsynligvis komme før jul. Dette er årsaken til lavere utgift en budsjettert for utebelysning.

6. **Revisor gjennomgår revisjonsberetningen for 2023/2024**
   Revisors vurdering er at regnskapet gir et riktig og fullstendig bilde av foreningens økonomi.

7. **Styret gjennomgikk sin innstilling til handlingsplan 2024/2025**
   Vi fortsetter å prioritere et høyt vedlikehold av fellesarealene.
   Handlingsplanen ble godkjent.

   Det ble også tatt opp mulighetene for belysning på bryggen og en ny benk for å erstatte den som forsvant fra fellesarealene.

   Styret vil også arrangere en stranddugnad for å rydde selve stranden med et påfølgende hyggelig arrangement på bryggen.

   Styret vil før våren sende en påminnelse om støy og bading på bryggen etter kl 23.

8. **Styret gjennomgår sin innstilling til budsjett, medlemskontingent, dugnadsrabatt, og bøyeleie for 2024/2025**

   Medlemskontingenten og bøyeleie økes ikke. Budsjettert inntekt for neste år er kr 145 000,- Budsjettert utgift settes til kr 142 000,- Budsjettert overskudd for perioden 2024/2025 er kr 3000,-

   Neste års budsjett er godkjent.

9. **Forslag til vedtektsendring**
   Styret ønsket å endre vedtektene for årsmøtet fra oktober til november
   Årsmøtet vedtok dette.

10. **Valg av 2 styremedlemmer og særskilt valg av styreleder.**
    Valgkomiteen ved Jan Erik Brustad og Einar Strømstad innstiller

    Viktoria Erngard for 2 nye år (nedre plan)
    Øyvind Finne Kielland for 2 nye år (øvre plan) fortsetter som styreleder
    Gunnar Eidal fortsetter som revisor 1 år til.

Snarøya 03.11.2024

Pernille Pettersen
Referent

Unni Heffermehl

Hildegunn Stalheim

Huseierforeningen Kristian Kølles vei 8, 10-23

Referat medlemsmøte 2024
Onsdag 30 oktober kl 19.00
Kristian Kølles vei 23

Tilstede: Øyvind Finne Kielland, Viktoria Erngard, Unni Heffermehl, Einar Strømstad, Hildegunn Stalheim, Henrik Westfall-Larsen, Gunnar Eidal og Pernille Pettersen.

Fullmakt: Øyvind Finne Kielland for Tom Rune Lian og Hall, Henrik Westfall-Larsen for Vibeke Westfall-Larsen

Fraværende: Cecilie Omsted, Zeiner, Nina Skalleberg, Jan Erik Brustad og Ulf Atle Hansen.

1. **Konstituering av medlemsmøte.**
   Innkallingen godkjent

2. **Valg av møteleder, referent og to medlemmer til å underskrive referatet.**
   Møteleder: Øyvind Finne Kielland
   Referent: Pernille Pettersen
   Undertegne referat: Unni Heffermehl og Hildegunn Stalheim.

3. **Innlevering av fullmakter**
   Tre fullmakter godkjent.

4. **Gjennomgang av årsmeldingen 2023/2024**
   Øyvind Finne Kielland gikk igjennom årsmeldingen. Den ble godkjent

   Oppgaver som ikke ble fullført, blir overført til neste år med unntak av å male mur som er satt på vent.

   Styret vil følge opp vaktmesterkompaniet and vinterbrøyting. Med store maskiner så kommer de ikke til på flere områder.

   Bruk av bryggen fungerer som tiltenkt.

5. **Styret gjennomgår årsregnskapet og disponeringen av foreningens midler 2023/2024**

   Regningen for drift og vedlikehold av utelamper fra kommunen kom 6 mnd senere enn vanlig. Denne er på kr 15000,-. Dette er årsaken til at strømutgiftene er lave i regnskapet for 2023/2024.

Vedtekter for Huseierforeningen Kristian Køllesvei 8, 10 – 23

§ 1 Navn

Huseierforeningens navn er Huseierforeningen Kristian Køllesvei 8, 10 – 23 (heretter kalt HFKK). Foreningen har organisasjonsnummer 996 349 276.

§ 2 Medlemmer

HFKKs medlemmer er eiere av eiendommene i Kristian Køllesvei 8, 10 – 23. Til sammen har HFKK15 medlemmer. Medlemskapet følger hver eiendom.

Ved eiendomsoverdragelse skal nye eiere gjøres kjent med og akseptere HFKKs vedtekter, og gjeldende ordensregler for bruk av fellesarealer- og anlegg.

§ 3 Formål

HFKKs formål er å ivareta medlemmenes felles interesser når det gjelder vedlikehold og disponering av fellesarealene og fellesanleggene på gnr. 43 bnr. 144 og gnr. 43 bnr. 639 i Bærum kommune.

§ 4 Bruk av fellesarealene

Fellesarealer- og anlegg skal benyttes i samsvar med det de vanligvis er brukt til, og iht. gjeldende vedtekter og ordensregler. Bruken skal ikke være til unødig eller urimelig ulempe for øvrige medlemmer.

Bruken av bryggen og strandarealene skal begrenses til medlemmene av huseierforeningen, og medlemmenes husholdning, samt deres gjester. Dersom medlemmene overlater bruken av egen eiendom til andre for eksempel ved utleie, gjelder det samme for leietakeren, leietakerens husholdning og deres gjester. Ved slik overlating av bruken frasier medlemmet/medlemmets husholdning seg retten til å bruke bryggen og strandarealene.

Medlemmer eller leietakere som leier ut deler av eiendommen, har ikke rett til å gi leietakerne tilgang til bryggen eller strandarealene.

Ved korttidsutleie, for eksempel gjennom airbnb e.l., har utleier ikke rett til å gi leietakere tilgang til brygge/strandparsell.

Medlemmer som har ombygget eller tilrettelagt boligen på en måte som gjør at boligen brukes for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning, har heller ikke rett til å gi leietakere tilgang til bryggen eller strandarealene utover bruken slik den er definert i denne vedtektsbestemmelse § 4.

§ 5 Vedlikehold/dugnad

Dugnad avholdes i hovedsak to ganger per år, henholdsvis hver vår og høst. Styret arrangerer dugnadene. Styret har anledning til å gi rabatt i medlemskontingent for medlemmer som deltar på dugnad.

§ 6 Økonomi

Fellesutgiftene som vedtas i medlemsmøte skal fordeles likt mellom medlemmene, altså en femtende del pr. medlem. HFKKs styre har hvert år rett til å innkreve fellesutgiftene i ett eller flere kronebeløp fra medlemmene før utgiftene påløper.

HFKK kan ikke oppta lån med sikkerhet i fellesarealene.

HFKK skal ha en revisor som velges av det ordinære medlemsmøtet for to år av gangen. Revisor skal hvert år revidere HFKKs regnskap. Vedkommende kan ikke ha andre tillitsverv i HFKK.

§ 7 Medlemsmøte

HFKKs øverste besluttede myndighet er det ordinære eller ekstraordinære medlems-møte. Det ordinære medlemsmøtet skal avholdes innen 31. oktober hvert år

Ekstraordinært medlemsmøte skal holdes når styret eller minst tre medlemmer krever det.

Det skal skrives referat fra møtene som sendes til alle medlemmene av HFKK.

Det ordinære, årlige medlemsmøte skal ha følgende dagsorden:

- Konstituering av møtet
- Valg av møteleder, referent og to medlemmer til å underskrive møtereferatet
- Innlevering av eventuelle fullmakter
- Styret gjennomgår årsmeldingen
- Styret gjennomgår regnskapet og disponering av foreningens midler
- Revisor gjennomgår revisjonsberetningen
- Behandling av innmeldte saker
- Beslutning av neste periodes handlingsplan, budsjett, medlemskontingent, dugnadsrabatt og bøyeleie
- Valg

§ 8 Medlemsmøtes vedtak

I det ordinære og ekstraordinære medlemsmøtet har hvert medlem en stemme.

Medlemsmøtet er beslutningsdyktig når minst 10 medlemmer er representert.

Ordinære saker avgjøres med alminnelig/simpelt flertall.

Vedtektsendringer krever tilslutning fra 10 medlemmer.

Et medlem kan gi fullmakt til et annet medlem i gitte saker til behandling eller gi en generell fullmakt. Fullmakten skal være datert og signert. Det skal fremgå av referatet hvem fullmektigen representerer.

§ 9 Innkalling til medlemsmøte

Innkalling til ordinært og ekstraordinært medlemsmøte skal være skriftlig og inneholde dagsorden med sakspapirer og være sendt til medlemmene senest tre uker før møtet skal finne sted.

Saker som medlemmene ønsker å fremme på det ordinære medlemsmøtet må være styret i hende innen 25. september.

§ 10 Valgkomité

HFKK skal ha en valgkomité som skal bestå av 2 medlemmer. Medlemmene i komiteen skal være forrige års avgåtte styremedlemmer. Valgkomiteen skal hvert år innstille 2 kandidater til de ledige styreplassene, samt styreleder for et år og annet hvert år innstille 1 revisorkandidat.

§ 11 Styret

HFKK skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 3 medlemmer, til sammen 4 medlemmer. Styret velges av det ordinære medlemsmøtet for inntil to år av gangen. Styreleder velges særskilt, og styret skal konstituere seg selv i første møtet. Styret skal bestå av 2 medlemmer fra veinumre med partall og 2 fra nummere med oddetall, hvorav kun 1 medlem fra hver tallrekke kan være på valg samtidig.

Styrets oppgave er å realisere HFKKs formål i § 3 og gjennomføre valgperiodens godkjente handlingsplan innenfor det godkjente budsjett.

Styret skal være et arbeidende styre, men det gis anledning til å be om bistand i sitt arbeid eller leie ekstern hjelp.

Styret skal føre et regnskap som viser alle inn- og utbetalinger i valgperioden. Alle utgiftsbilag skal attesteres av det styremedlem eller styrets leder som har bestilt og mottatt varen/tjenesten og anvises av styrets leder eller et styremedlem der styrets leder bestiller, før utbetaling kan finne sted. Videre skal det fremgå av bilagene hva HFKK betaler for.

Før det ordinære medlemsmøtet skal styret utarbeide en årsmelding som beskriver aktiviteten i året som har gått og kommentere kostnadsbruken mot budsjett.

Styret skal før det ordinære medlemsmøtet utarbeide et forslag til handlingsplan og budsjett for neste år.

Det valgte styret skal påse at medlemmene av HFKK etterlever de vedtatte vedtekter og ordensregler og påtale brudd på disse overfor medlemmene. Ved gjentatte brudd, plikter styret å påtale bruddene skriftlig med kopi til det ordinære medlemsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når 3 av de 4 styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig / simpelt flertall. Ved stemmelikhet avgjør styrelederes stemme. Referat fra styremøtene skal sendes alle medlemmene av HFKK.

Vedtatt på årsmøtet	22.04.1996
Endringer vedtatt på årsmøtet	23.04.2001
Endringer vedtatt på årsmøtet	30.10.2002
Endringer vedtatt på årsmøtet	31.10.2006
Endringer vedtatt på årsmøtet	28.10.2013
Endringer vedtatt på årsmøtet	25.10.2022

Ordensregler
for
medlemmenes bruk av fellesarealene og fellesanleggene i Huseierforeningen Kristian Kølles vei 8, 10-23

A. Formålet med HFKKs ordensregler for medlemmenes bruk av fellesarealene og fellesanleggene er å skape et best mulig bomiljø og trivsel for alle og legge forholdene til rette for en balansert bruk medlemmene imellom.

B. Bruken av fellesarealene og fellesanleggene er begrenset til HFKKs medlemmer og deres gjester.

C. Medlemmenes bruk må skje på en slik måte at bruken ikke er til sjenanse for andre, at arealene og anleggene er tilgjengelige for alle til enhver tid og at de etterlates i god stand. Alle som oppholder seg på fellesarealene/fellesanleggene, plikter å rette seg etter ordensreglene.

D. Det enkelte medlem plikter til enhver tid å ta vare på fellesanleggene, fellesarealene og felleseid utstyr for å hindre skade på disse.

Bryggen:

Fortøyning til bryggen skal kun skje ved av- og pålessing og ved kortvarig opphold. Ved opphold utover av- og pålessing og kortvarig opphold (ved gjester e.l.), oppfordres medlemmene til å sende ut en e-post slik at øvrige medlemmer er orientert om oppholdet og oppholdets lengde på bryggen.

Båtene skal fortøyes slik at de ikke hindrer andre båter i å foreta av- og pålessing.

Bryggen skal ikke brukes som lagringsplass for småbåter, kalesjer og lignende.

Ved sosiale tilstelninger på bryggen, for eksempel ved bursdager e.l. oppfordres medlemmene til å sende en e-post til øvrige medlemmer, om oppholdet og oppholdets lengde.

Strandlinjen:

Fortøyning av medlemmenes gummibåter og joller skal bare skje til boltene som er slått ned i fjellet i ytterkantene av strandlinjen og ikke under noen omstendigheter på områdene som benyttes som badeplass.

Bøyer:

Styret besørger at det legges ut inntil 8 bøyeplasser til småbåter fra stranden hver sesong. Bøyeplassene tildeles på vårdugnaden. Dersom det er flere enn 8 medlemmer som ønsker bøyeplass besørger styret loddtrekning. Medlemmene som får tildelt bøyeplass betaler årlig bøyeleie som fastsettes av medlemsmøte i Huseierforeningen.

Parkeringsplasser / gjesteplasser:

Medlemmenes faste parkeringsplasser kan ikke brukes av andre medlemmer og deres gjester, uten samtykke.

Parkering i tilførselsveiene:

Slik parkering skal kun skje ved av- og pålessing.

Hundehold:

Medlemmene som har hund plikter å følge reglene for båndtvang og påse at hundeavfall ikke etterlates på andre medlemmers plen eller på fellesareal.

Kompostbingen:

Medlemmene oppfordres til å bruke kompostbingen fremfor å legge gress og annet avfall rundt omkring på fellesarealet. Det er kun hageavfall (gress og mindre planter/ugress/mindre buskass) som skal legges i kompostbingen. Det er ikke anledning til å kaste trær med kvister i kompostbingen.

Søppelrom/avfall:

Søppelrommet skal holdes ryddig og avfall skal ikke legges utenfor kassene. Rommet kan brukes til oppbevaring av felleseid utstyr, når plassen tillater det.
Medlemmene har plikt til å påse at de har tilstrekkelig kapasitet til avfall i egne søppelkasser, både for egen husstand og egne leietakere.

Fast arbeidsdeling på fellesarealet:

Styret har laget en oversikt over en rekke arbeidsoppgaver på fellesarealet som medlemmene har fått ansvaret for. Det enkelte medlem må selv vurdere når det er behov for en innsats. Fellesområdet, inkludert hekker, beplantning og trær, skal holdes i hevd på fellesdugnad eller etter avtale med styret

Vedtatt på årsmøtet 22.04 1996
Endringer vedtatt på årsmøtet 23.04 2001
Endringer vedtatt på årsmøtet 31.10 2006
Endringer vedtatt på årsmøtet 28.10 2013
Endringer vedtatt på årsmøtet 25.10.2022

11.10.2023-27.09.2024

			Driftskonto	Kapitalkonto		Inntekter				
Tekst	Dato	Bilag	Saldo	Saldo	Fordringer	Kontingent	Bøyeleie	Annet/	Strøm/Lys	Vei/snørydding
Åpningsbalanse	11.10.2023		**136 466,91**	**722,71**	**4 500,00**			Renter		
Innbetaling strøm nedre plan	16.10.2023	1	1 586,00						-1 586,00	
Medlemskontingent Cecilie Omsted	24.10.2023	2	4 500,00							
Vaktmesterkompaniet	30.10.2023	3	-29 013,00							29 013,00
Fortum Strøm	30.10.2023	4	-930,31						930,31	
Lønn Sebastian Kem	30.10.2023	5	-4 275,00							
Omkosninger	01.11.2023	6	-8,70							
Fortum Strøm	22.11.2023	7	-1 902,97						1 902,97	
Lønn Sebastian Kem	22.11.2023	8	-3 300,00							
Omkostninger	01.12.2023	9	-7,10							
Renter	29.12.2023	10		16,77				16,77		
Renter	29.12.2023	11	32,32					32,32		
Fortum Strøm	03.01.2024	12	-1 787,76						1 787,76	
Fortum Strøm	22.01.2024	13	-1 991,88						1 991,88	
If skadeforsikring NUF	31.01.2024	14	-8 864,00							
Omkostninger	01.02.2023	15	-4,80							
Innbetaling strøm nedre plan	13.02.2024	16	3 609,00						-3 609,00	
Fortum Strøm	07.03.2024	17	-1 623,30						1 623,30	
Lønn Sebastian Kem	22.02.2024	18	-11 400,00							
Omkosninger	02.04.2024	19	-7,10							
Bærum Kommune Lysarmatur	04.04.2024	20	-32 125,00							
Fortum Strøm	08.04.2024	21	-1 750,85						1 750,85	
Fortum Strøm	23.04.2024	22	-1 652,56						1 652,56	
Omkostninger	02.05.2024	23	-4,80							
Utlegg Øyvind Kielland	08.05.2024	24	-8 410,00							
Innbetaling strøm nedre plan	13.01.1900	25	2 745,00						-2 745,00	
Medlemskontingent Ulf Atle Hansen	28.04.2024	26	6 500,00			4 500,00	2 000,00			
Medlemskontingent Kirsten Hall	21.05.2024	27	4 500,00			4 500,00				
Medlemskontingent Øyvind Finne Kielland	21.05.2024	28	4 500,00			4 500,00				
Medlemskontingent Einar Strømstad	21.05.2024	29	4 500,00			4 500,00				
Medlemskontingent Espen Michaelsen	21.05.2024	30	6 500,00			4 500,00	2 000,00			
Medlemskontingent Jan Erik Brustad	21.05.2024	31	4 500,00			4 500,00				
Medlemskontingent Hildegunn Stalheim	24.05.2024	32	4 500,00			4 500,00				
Richard Bryhn AS	24.05.2024	33	-9 625,00							
Fortum Strøm	24.05.2024	34	-1 180,15						1 180,15	
Medlemskontingent Pernille Pettersen	24.05.2024	35	6 500,00			4 500,00	2 000,00			
Medlemskontingent Cecilie Omsted	24.05.2024	36	4 500,00			4 500,00				
Medlemskontingent Unni Heffermehl	27.05.2024	37	4 500,00			4 500,00				
Omkostninger	03.06.2024	38	-8,70							
Medlemskontingent Viktoria Erngard	24.06.2024	39	6 500,00			4 500,00	2 000,00			
Pasigua Vedlikehold	25.06.2024	40	-26 627,38							
Medlemskontingent Gunnar Eidal	25.06.2024	41	4 500,00			4 500,00				
Medlemskontingent Nina Skalleberg	25.06.2024	42	4 500,00			4 500,00				
Medlemskontingent Tom Rune Lian	25.06.2024	43	4 500,00			4 500,00				
Omkostninger	01.07.2024	44	-5,50							
Fortum Strøm	03.07.2024	45	-852,95						852,95	
Pasigua Vedlikehold	03.07.2024	46	-6 234,38							
Utlegg Jan Erik Brustad	03.07.2023	47	-1 298,00							
Utlegg Jan Erik Brustad	03.07.2024	48	-7 187,00							
Omkostninger	01.08.2024	49	-18,10							
Fortum Strøm	20.08.2024	50	-1 052,02						1 054,02	
Fortum Strøm	20.08.2024	51	-1 027,54						1 027,54	
Medlemskontingent Karoline Zeiner	26.08.2024	52	4 500,00			4 500,00				
Omkostninger	02.09.2024	53	-3,20							
Medlemskontingent Øyvind Finne Kielland	19.09.2024	54	4 500,00			4 500,00				
Medlemskontingent Jan Erik Brustad	19.09.2024	55	4 500,00			4 500,00				
Medlemskontingent Hildegunn Stalheim	20.09.2024	56	4 500,00			4 500,00				
Medlemskontingent Tom Rune Lian	20.09.2024	57	4 500,00			4 500,00				
Medlemskontingent Kirsten Hall	20.09.2024	58	4 500,00			4 500,00				

Medlemskontingent Ulf Atle Hansen	20.09.2024	59	4 500,00			4 500,00				
Medlemskontingent Gunnar Eidal	23.09.2024	60	4 500,00			4 500,00				
Innbetaling strøm nedre plan	23.09.2024	61	1 224,00						-1 224,00	
Medlemskontingent Pemille Pettersen	24.09.2024	62	4 500,00			4 500,00				
Fortum Strøm	24.09.2024	63	-1 141,66						1 141,66	
Medlemskontingent Einar Strømstad	24.09.2024	64	4 500,00			4 500,00				
Medlemskontingent Vibeke Westfall-Larsen	24.09.2024	65	4 500,00			4 500,00				
Medlemskontingent Unni Heffermehl	25.09.2024	66	4 500,00			4 500,00				
Medlemskontingent Viktoria Erngard	25.09.2024	67	4 500,00			4 500,00				
Medlemskontingent Anthon Zeiner	26.09.2024	68	4 500,00			4 500,00				
Utestående medlemskontingent N. S						4 500,00				
Utestående medlemskontingent C.H						4 500,00				
Sum over året			**118 842,52**	**739,48**		**135 000,00**	**8 000,00**	**49,09**	**7 731,95**	**29 013,00**
Sum Likviditet				**119 582,00**						
Budsjett			**118 842,52**							
Differanse						135 000,00	8 000,00	49,09	7 731,95	29 013,00

Budsjettoppfølging

Huseierforeningen Kristian Kølles vei 8, 10-23

Resultatregnskap	**2024 B**	**F 27.09.24**	**Diff**	
Årskontingenter	135 000	126 000	-9 000	
Utestående		9 000	9 000	
Bøyeleie	8 000	8 000	0	
Utestående			0	
Annet		49	49	
			0	
Inntekter	**143 000**	**143 049**	**49**	
Strøm (inkl. gatebelysning f.o.m 2005)	30 000	7 732	-22 268	
Vei / vedlikehold	28 000	29 013	1 013	
Opparbeiding/handlingsplan	60 000	78 357	18 357	
Ny belysning	50 000	32 125	-17 875	
Sosialt	2 000	0	-2 000	
Forsikringer	8 000	8 864	864	
Diverse	2 000	68	-1 932	
Utgifter	**180 000**	**156 159**	**-23 841**	
Årsoverskudd	**-37 000**	**-13 110**	**23 890**	
Brutto årskontingent før dugnadsrabatt				
Maksimal dugnadsrabatt				
Netto årskontingent				
Bøyeleie				
Balanse	**2024 B**	**2024F**	**Diff**	

Inngående balanse	141 691	141 691	0	
Årsoverskudd	-37 000	-13 110	23 890	
Utgående balanse	**104 691**	**128 581**		

Kostnader

Vedlikehold handlingsplan	Asfaltering	Sosialt	Forsikring	Diverse/ Gebyrer	Sum kostnader	Avvik
					-1 586,00	0,00
					0,00	4 500,00
					29 013,00	0,00
					930,31	0,00
4 275,00					4 275,00	0,00
				8,70	8,70	0,00
					1 902,97	0,00
3 300,00					3 300,00	0,00
				7,10	7,10	0,00
					0,00	32,32
					1 787,76	0,00
					1 991,88	0,00
			8 864,00		8 864,00	0,00
				4,80	4,80	0,00
					-3 609,00	0,00
					1 623,30	0,00
11 400,00					11 400,00	0,00
				7,10	7,10	0,00
	32 125,00				32 125,00	0,00
					1 750,85	0,00
					1 652,56	0,00
				4,80	4,80	0,00
8 410,00					8 410,00	0,00
					-2 745,00	0,00
					0,00	6 500,00

					0,00	4 500,00
					0,00	4 500,00
					0,00	4 500,00
					0,00	6 500,00
					0,00	4 500,00
					0,00	4 500,00
9 625,00					9 625,00	0,00
					1 180,15	0,00
					0,00	6 500,00
					0,00	4 500,00
					0,00	4 500,00
				8,70	8,70	0,00
					0,00	6 500,00
26 627,38					26 627,38	0,00
					0,00	4 500,00
					0,00	4 500,00
					0,00	
				5,50		
6 234,38						
1 298,00						
7 187,00						
				18,10		
				3,20		
78 356,76	**32 125,00**	**0,00**	**8 864,00**	**68,00**	**156 158,71**	275 001,23

Sum kostnader: ########

0,00

78 356,76 32 125,00 0,00 8 864,00 68,00 156 158,71

1203080009BK07 1007

BÆRUM KOMMUNE

KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

Plan -og
bygningsetaten
Arnold Haukelands plass
Pb 124 1301 SANDVIKA
Telefon *67 57 44 63
Telefax *67 57 43 15

SELVAAGBYGG A/S,
HOLMENVN. 19

0374 OSLO 3

SOLBREKKEN, JAN TØMMERM.
A/S SELVAAG BYGG
HOLMENVN. 19
0374 OSLO 3

FERDIGATTEST

Jnr. 94-1188

Adresse: KRISTIAN KØLLES VEI 12

Gnr: 43 Bnr: 638

Ferdigbesiktigelse avholdt: 15.03.95.

Arbeidets art: ENEBOLIG

Byggherre: SELVAAGBYGG A/S,

Anmelder: SELVAAGBYGG A/S,

Ansvarshavende: SOLBREKKEN, JAN TØMMERM.

Ansvarshavende:

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot den gitte tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lot seg kontrollere.
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.

Sandvika, 7. november 1995
For plan- og bygningssjefen

Geir Cranner
Geir Cranner

Gjenpart:
Oppmålingsvesent

Post adresseres til etaten - ikke til enkeltpersoner



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/9088/100
Attesteringstidspunkt 2025-06-11 10:19
Side 1 av 2

Jnr. 94- 310 22/3-95 178 side 6

- 7 APR 1995
DAGBOKNR: 9088

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr.43 bnr639..(fellesarealet syd for Kristian Køllesvei) i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr.43 bnr631 bnr632., bnr633.., bnr634., bnr635., bnr636., bnr.637 og bnr638. har varig rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

Eiere av gnr.43 bnr.631.(parsell 8), bnr.632.(parsell 9), bnr.633.(parsell 10) bnr.634.(parsell 11) bnr.635..(parsell 12), bnr.636.(parsell 13), bnr637.(parsell 14), bnr.638.(parsell 15) har varig rett til en parkeringsplass hver med tilhørende snuplass samt gang- og kjøreatkomst frem til eiendommene i samsvar med kommunens tekniske norm for atkomstveier og med beliggenhet som vist på kart merket Ark.nr.94-310 bilag 14, oppbevart i bygnings- og reguleringsvesenets arkiv, herunder rett til å utbedre frisikt for avkjørselen etter de regler som til enhver tid gjelder.

Eiere av gnr.43 bnr.632.(parsell 9) og bnr633..(parsell10) har varig rett til en garasjeplass hver på felles arealet som vist på samme kart.

Det erklæres videre at gnr.43 bnr629., bnr625..,bnr626.., bnr.627., bnr.628., bnr..629 bnr630., bnr631..,bnr.632., bnr.633., bnr634., bnr635.., bnr636.., bnr.637..., og bnr638...har varig rett til fellesgangatkomst på fellesarealet fra Kristian Kølles vei fram til Strømstangveien som vist på samme kart.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av bygnings- og reguleringssjefen i Bærum.

Oslo ..den. 24-1-95

For samtlige grunneiere
(eiers egen underskrift)

(med trykte bokstaver)

Hans P. Arnessen
Advokat M.N.A.

Dokn: 9088 Tinglyst 07.04.1995 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/9085/100
Attesteringstidspunkt 2025-06-11 10:19
Side 1 av 2

Jnr. 94- 310 22/3-95 178 side 5

- 7 APR 1995
9085

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr.43 bnr144.(fellesarealet nord for Kristian Køllesvei) i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr.43 bnr624 bnr.625., bnr626...,bnr.627., bnr628., bnr629.og bnr.630. har varig rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

Det erklæres videre at gnr.43 bnr. 624, bnr625..,bnr.626., bnr627., bnr.628, bnr629 bnr630., bnr631..,bnr.632.., bnr633., bnr.634, bnr.635., bnr.636., bnr.637.., og bnr638...har varig rett til fellesarealet langs med sjøen som i bebyggelseplanen, Rjnr.44-92 bilag 42 betegnet som FA4 og bryggeanlegg betegnet som FA6 for opphold og lek med tilhørende gangatkomst.

Eiere av gnr.43 bnr624..(parsell 1), bnr625..(parsell 2), bnr.626.(parsell 3) bnr627..(parsell 4) bnr.629...(parsell 6) har varig rett til en garasje og en parkeringsplass hver med tilhørende gang- og kjøreatkomst samt snuplass på felles arealet i samsvar med kommunens tekniske norm for atkomstveier og med beliggenhet som vist på kart merket Ark.nr.94-310 bilag 14, oppbevart i bygnings- og reguleringsvesenets arkiv, herunder rett til å bedre frisikt for avkjørselen etter de regler som til enhver tid gjelder.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av bygnings- og reguleringssjefen i Bærum.

Oslo ..den. 24-1-95

For samtlige grunneiere
(eiers egen underskrift)

(med trykte bokstaver)

Hans P. Arnessen
Advokat M.N.A.

Dokn: 9085 Tinglyst 07.04.1995 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 43/638/0/0
Adresse: Kristian Kølles vei 12, 1367 SNARØYA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 06/06/2025



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Bærum kommune

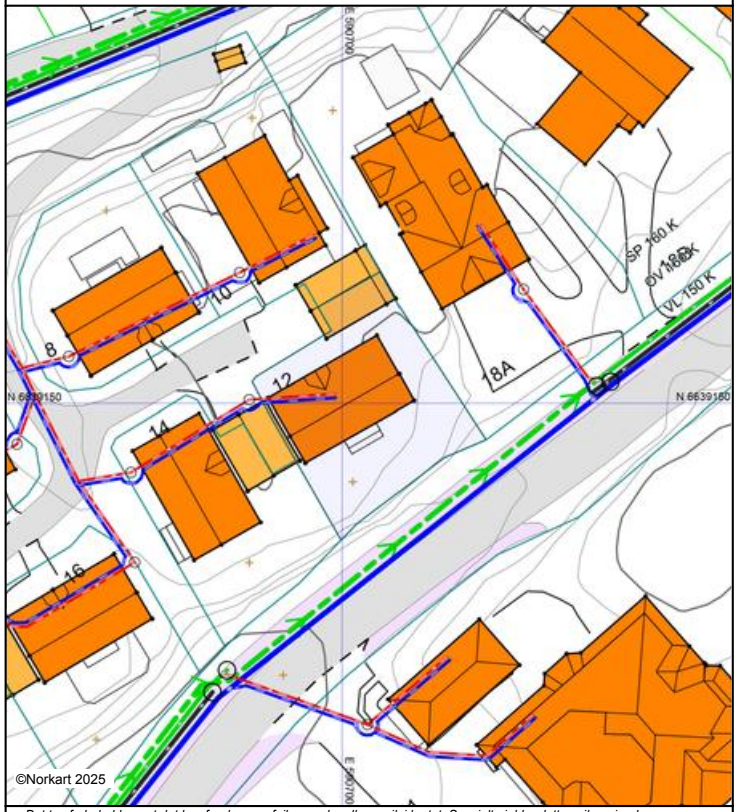
VAledninger

Eiendom: 43/638
Adresse: Kristian Kølles vei 12
Dato: 06.06.2025
Målestokk: 1:500

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 06.06.2025

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	638	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kristian Kølles vei 12, 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
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 379 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1977038 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1977038)
Navn	STRØMSTANGEN, nordre del

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.08.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8860/1977038.pdf
Delarealer	**Delareal** 372 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B14
	Delareal 7 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1993008 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1993008)
Navn	KRISTIAN KØLLES VEI 8-23
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.04.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9049/1993008.pdf

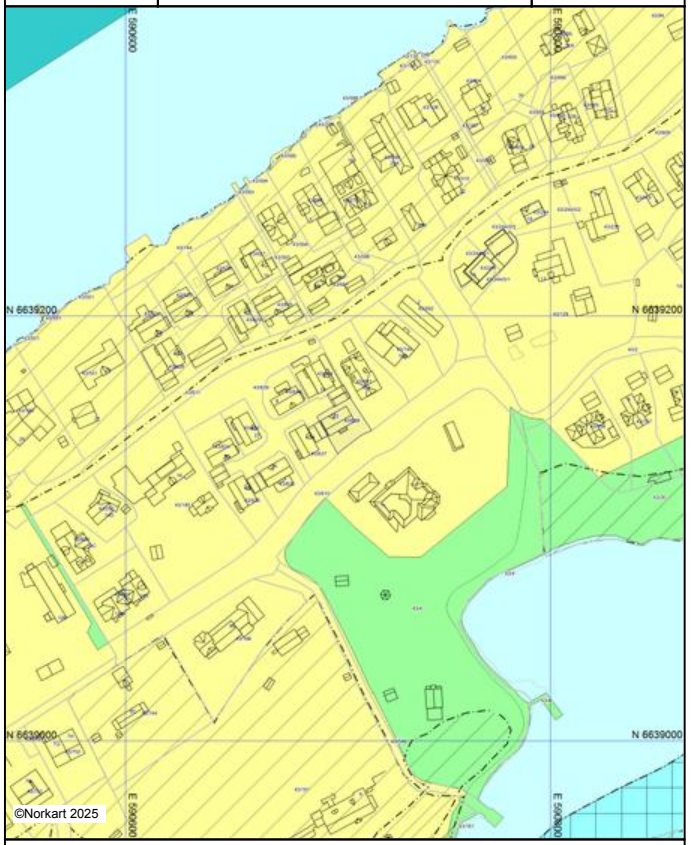
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 43/638
Adresse: Kristian Kølles vei 12
Utskriftsdato: 06.06.2025
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

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Naturområde - nåværende
Turdrag - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Småbåthavn - nåværende
Naturområde vann - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Båndlegginggrense
Forbudsgrense sjø

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

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 43/638
Adresse: Kristian Kølles vei 12
Dato: 06.06.2025
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
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm
- Grense >= 500 cm

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

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

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Turveg
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1977038

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Miljøverndepartementet 25.08.1987 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR STRØMSTANGEN, NORDRE DEL

§ 1
Innenfor de regulerte områder gjelder disse reguleringsbestemmelser i tillegg til bygningsloven med vedtekter for Bærum kommune. Unntak fra disse bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor samme lovramme.

§ 2
FELT B8 – B17 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER
For hver enkelt eiendom må bebygd areal ikke overstige 20% av eiendommens nettoareal. (Til bebyggelse regnes også garasje/uthus og eventuelt nåværende bebyggelse.)
I feltene B14 – B15 regnes utnyttelsen samlet for hele feltet.

§ 3
Før byggetillatelse gis, skal det for feltene B14 og B15 foreligge delings- og bebyggelsesplan vedtatt av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise:
- bygningers plassering, etasjetall, høyde, takform, møneretning, parkeringsplasser, garasje
- interne gangveier
- område for eksisterende og fremtidig vegetasjon
- avkjørsler
- lekeplasser
- fremtidige eiendomsgrenser

Bygningsrådet kan kreve at det som bilag til bebyggelsesplan eller søknad om byggetillatelse følger plan i målestokk 1:200 for utforming av ubebygd areal og fellesareal, jf vedtekt til bygningslovens § 69 nr 3.
I feltene er det ikke tillatt å oppføre tilbygg, påbygg eller underbygg uten at det foreligger godkjent revidert bebyggelsesplan.
Parkeringen i disse feltene bør hovedsakelig ordnes som fellesanlegg.

§ 4
For eiendommer hvor det ikke kreves bebyggelsesplan, skal det ved søknad om deling eller byggetillatelse redegjøres for fremtidig utnyttelse av hele eiendommen.

FELT B10, B11-B13, B16, B17 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER – ÅPEN VILLABEBYGGELSE
§ 5
Bebyggelsen skal være åpen villamessig. Med villamessig bebyggelse menes bolighus med inntil to leiligheter i 2 etasjer.

§ 6
Bebyggelsen skal ha saltak og møneretning regnes i husets lengderetning. Garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

TRAFIKKOMRÅDER
§ 7
Tverrprofiler for Strømstangveien er vist på reguleringskartet og inngår som en del av reguleringsplanen.
Avkjørsler til Strømstangveien eller Snarøyveien tillates kun som erstatning eller forbedring av nåværende avkjørsler.

FRIOMRÅDER
§ 8
I felt F4 tillates anlagt balløkke.
Over F3 tillates atkomst til felt B9, B10 og gnr. 43/2, gnr. 43/196.
Over F4 tillates atkomst til gnr. 43/186 og kloakkpumpestasjon på gnr. 43/200.

SPESIALOMRÅDER (brygge, naust)
§ 9
I feltene S1 og S2 tillates ikke oppført bebyggelse bortsett fra maks. 5 brygger og naust pr. felt. I felt S2 tillates oppført kloakkpumpestasjon.

FELLESBESTEMMELSER
Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggesøknader ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.
Nåværende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

oooOOOooo

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1993008

I medhold av § 28-2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 15.04.1994 vedtatt disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR KRISTIAN KØLLES VEI 8-23

§ 1
Disse bestemmelsene gjelder som tillegg og supplement til bestemmelsene i reguleringsplanen for Strømstangen Nordre del, R.jnr. 38-77, bilag 18.

§ 2
Området tillates bebygget med åpen småhusbebyggelse plassert som vist i planen.

§ 3
Bebyggelsen skal utformes enhetlig etter prinsippene i fasadetegningene. Byggematerialet skal være tre.

§ 4
- Felt FA1 er fellesareal for biloppstillingsplasser for parsellene 1-2-3-4-6.
- Felt FA2 er fellesareal parkering for parsellene 8-15.
- Felt FA3 er felles avkjørsel for parsellene 8-15. Området tillates brukt som gangareal også for parsellene 1-7.
- Felt FA4 er fellesareal lek for parsellene 1-15.
- Felt FA5 er felles gangatkomst for parsellene 1-15.
- Felt FA7 er fellesareal avkjørsel for parsellene 1-7.
- Felt FA8 er felles garasjer for parsellene 1-2-3-4-6.

§ 5
Det tillates oppført felles brygge for parsellene 1-15 på felt FA4 mot Snarøykilen.

§ 6
Før byggetillatelse gis innen området skal det foreligge godkjent utomhusplan for samtlige fellesareal.

§ 7
Før byggetillatelse gis i området skal det foreligge godkjente byggeplaner for de felles avkjørsler og parkerings/garasjearealer.

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

Utskriftsdato: 06.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	638	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kristian Kølles vei 12, 1367 SNARØYA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	9 165,00 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	7 402,53 kr
Sum	**21 161,13 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	2 243,44 kr
Vann etter areal	188 m2	45.26	1/1	0 %	8 509,35 kr	3 545,56 kr
Avløp etter areal	188 m2	52.90	1/1	0 %	9 945,20 kr	4 143,81 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129.00	1/1	0 %	129,00 kr	53,75 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr	109,60 kr
				Sum	**24 230,74 kr**	**10 096,16 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Alle beløp er inkl. mva.

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

FORBEHOLD VED 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.

Utskriftsdato: 06.06.2025

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.**	43	**Bruksnr.**	638	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kristian Kølles vei 12, 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

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.

Utskriftsdato: 06.06.2025

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	638	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kristian Kølles vei 12, 1367 SNARØYA								

Avtale 90311779 (Avgiftsadresse: Kristian Kølles Vei 12)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 4 enkel
Slukkere	0 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	27.10.2022	26.02.2021	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Skorstein	Mangler typegodkjent takstige		21.03.2013
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt		10.11.2022
Enhet	19D Røykvarslerne dekker ikke alle områder	Mangler i 1. etasje	10.11.2022

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

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.

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 43, Bruksnr 638	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Kristian Kølles vei 12, gatenr 2334 1367 Snarøya	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	802 1	Snarøya 02 Snarøya
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060102 801	Fornebulandet Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.04.1995	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	378,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
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.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kristian Kølles vei 12	H0101	Bolig	282,0	Kjøkken	10	3	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	282,0	Igangset.till.:	24.05.1994
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	282,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.03.1995
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18539217			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	BRA: Annet	BRA: Totalt	BTA: Bolig	BTA: Annet	BTA: Totalt
K01		94,0		94,0			
H01	1	94,0		94,0			
H02		94,0		94,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kristian Kølles vei 12	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	03.06.1994
Energikilde:		BRA annet:	36,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	36,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.11.1995
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18537540			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	BRA: Annet	BRA: Totalt	BTA: Bolig	BTA: Annet	BTA: Totalt
H01			36,0	36,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kristian Kølles vei 12	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	03.06.1994
Energikilde:		BRA annet:	36,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	36,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.11.1995
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18537559			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	BRA: Annet	BRA: Totalt	BTA: Bolig	BTA: Annet	BTA: Totalt

ambita

Matrikkelkart

Kommune	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Bærum	3201	43	638	0	0

Oversiktskart

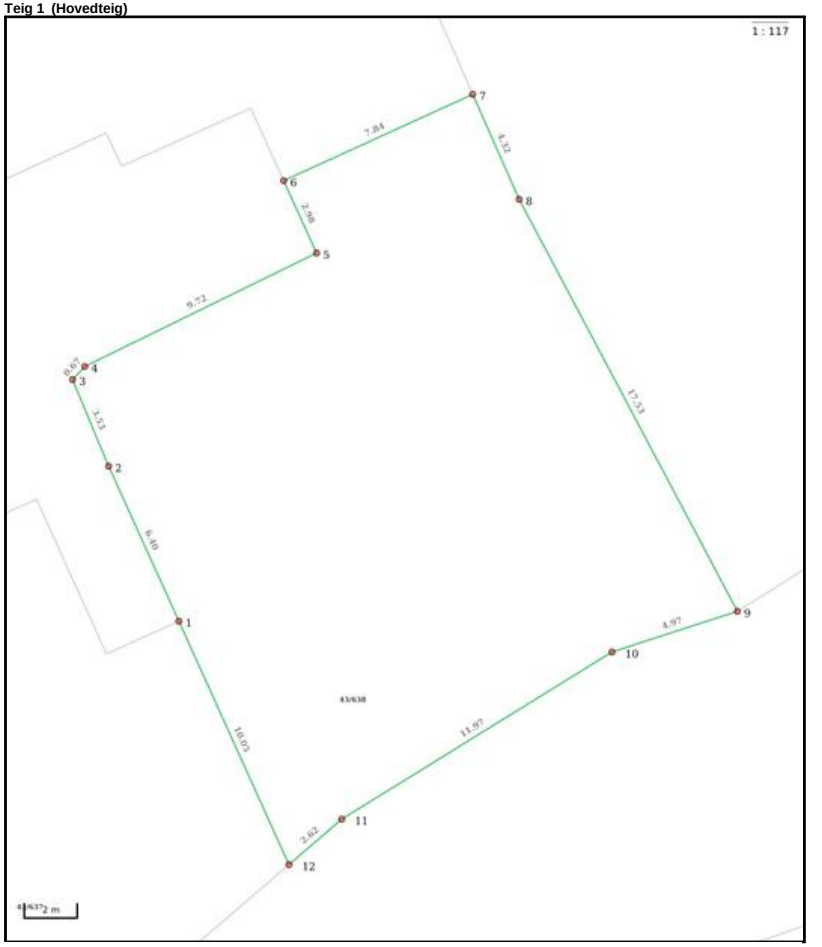


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Kristian Kølles vei 12

Nabolaget Snarøya - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Snarøya skole (1-7 kl.) 347 elever, 15 klasser	5 min 2.8 km
Storøya skole (1-7 kl.) 323 elever, 15 klasser	8 min 4.2 km
Oksenøya skole (1-6 kl.) 461 elever, 25 klasser	9 min 4.6 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl... 413 elever, 25 klasser	4 min 2.2 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	12 min 6.7 km
Nadderud videregående skole 460 elever	18 min 10.4 km

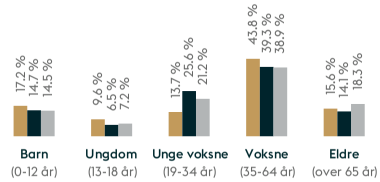
Offentlig transport

Snarøya Linje 31	11 min 0.9 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	9 min 5.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 13.6 km
Oslo Gardermoen	49 min

Barnehager

Snarøya barnehage (0-3 år) 19 barn	14 min 1.2 km
Flåklypa barnehage (1-5 år) 36 barn	16 min 1.4 km
Hundsund barnehage (0-5 år) 109 barn	4 min 2.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Snarøya	1 891	754
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hundsund aktivitetsområde	3 min
Snarøya tennisanlegg- Ballbing...	4 min
Feel24 Fornebu	5 min
SATS Fornebu	7 min

«Et fantastisk boområde med nærhet til alt og svært mange tilbud på fritiden for alle aldre»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

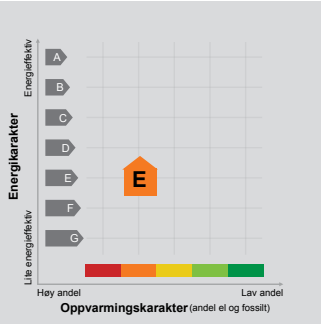
Vedlikehold hager
Godt velholdt 91/100



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

ENERGIATTEST

Adresse	Kristian Kølles vei 12
Postnummer	1367
Sted	SNARØYA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	638
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18539217
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-138138
Dato	20.06.2025



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 25 274 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:

25 274 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)

- Tiltak utendørs
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montering tetningslister
- Montere automatikk på utebelysning

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:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1995
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	250
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

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 - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0249/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kristian Kølles vei 12 1367 SNARØYA

Betegnelse: Gnr 43, bnr 638 / Gnr 43, bnr 144 (ideell andel 1/15) / Gnr 43, bnr 639 (ideell andel 1/15) 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