NORDVIK

Rolfstangveien 28

1 soverom | 59/53 m² | Terrasse 15 m² | Selveierleilighet | Heis | Garasje



Velkommen til

Rolfstangveien 28

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
32	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
93	Vedlegg
108	Nabolagsprofil
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.05.2026









Nøkkelinformasjon

Sjønær, vestvendt og moderne 2-roms selveier. Terrasse 1m². Garasje med lader. Nabo til naturområde med strender.

Prisantydning	**6 200 000,-**
Omkostninger	**156 380,-**
Totalpris	**6 356 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 201,-**
BRA-i	**53 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til et moderne og sjønært sameie på Rolfstangen/Fornebu. Moderne fasiliteter og fantastisk beliggenhet.

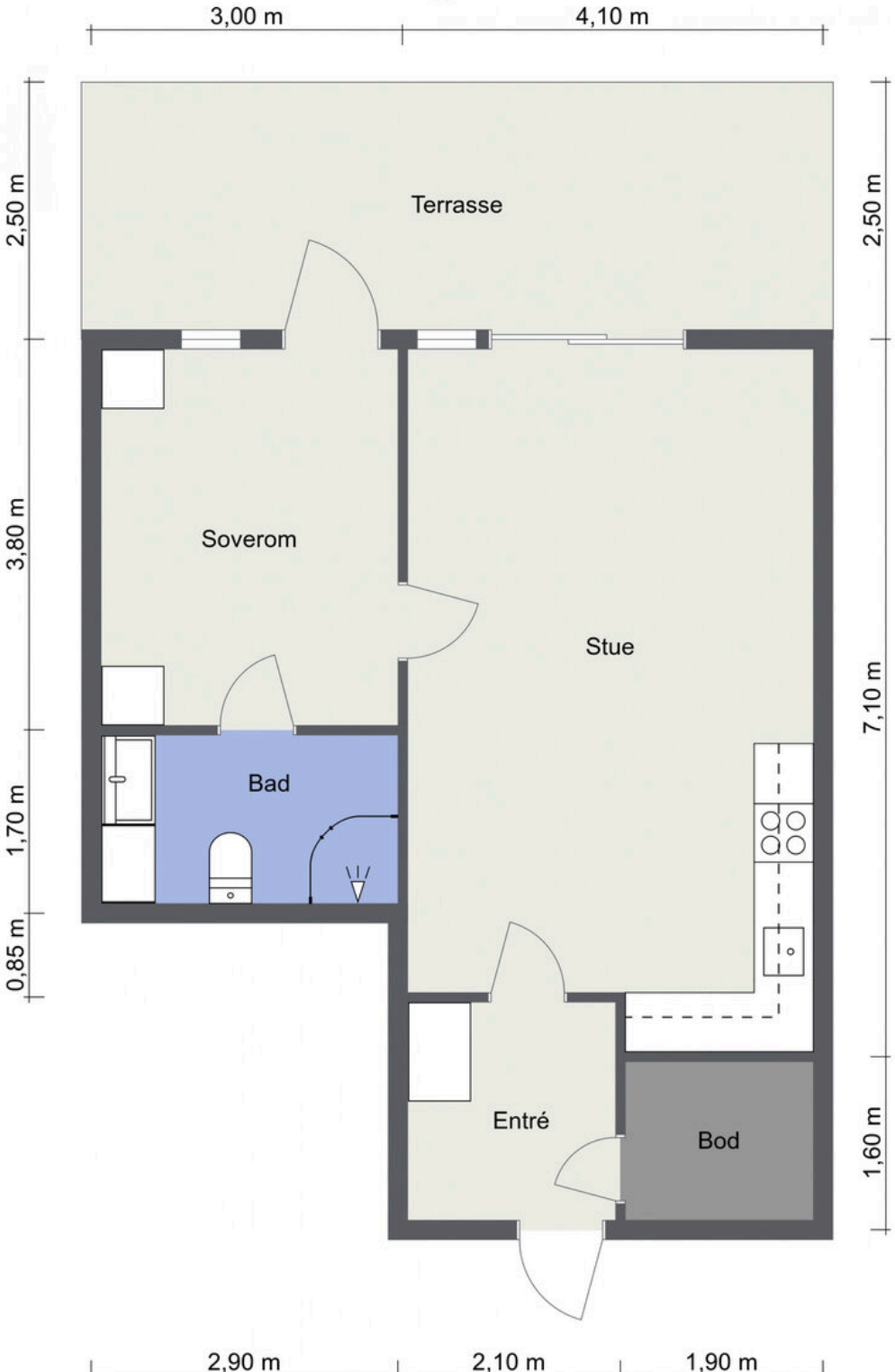
-Arkitekt Kari Nissen Brodtkorb, byggeår 2017
-2-roms på 59/53 m² med god planløsning
-Heis og kjellerbod
-Garasjeplass med elbil-lader
-Overbygget markterrasse
-Balansert ventilasjon og lavt strømforbruk
-HTH-innredning kjøkken, bad og garderobe soverom
-Integrerte hvitevarer
-Innvendig solskjerming
-Ledig for overtagelse
-Nabo til naturområde/grøntareal med strender til Oslofjorden
-Nærhet til alle slags fasiliteter på Fornebu og Snarøya
-Skolekrets Snarøya i gangavstand
-Barnehage og ungdomsskole Hundsund

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 6 kvm

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Rolfstangveien 26



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







Vestvendt stue med terrasse ca. 29 m² i front, takhøyde 2,60 m.





Stuen får en relativt logisk plassering av en sofagruppe

Stue med åpent, praktisk plassert kjøkken











HTH-kjøkken med tilvalg, flere løsninger mulig for spisestue





Detalj kjøkken

Kjøkkeninnredning fra HTH, der flislegging og fronter var tilvalg, integrerte hvitevarer












LUXURY WHITE YACHT
LUXURY WHITE YACHT


GREEN TEA
& LEMONGRASS
VEGAN








28





Sameiet ligger inntil natur- og kystområdet på Rolfstangen





Med seksjonen følger garasjeplass (elbil-lader montert) i varm garasje, bod (6 m²) i front av plassen, få skritt til oppgang og heis

Sameiet er, med sameiene i Rolfsbukta, medeier i fellesarealer som parkarealer, lekeplasser, ballbane og brygge





Flere strender mot Oslo-fjorden som sameiets nabo, her mot bl.a. Nesoddtangen

Enkel tilgang til brygga i Rolfsbukta, buss, T-bane, Sjøflyhavna eller Ruter's båt til Aker Brygge





Sameiet, Rolfsbukta og bl.a. byggingen av endeholdeplass for kommende T-bane, dessuten alt hva Fornebu kan by på.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0131/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rolfstangveien 28, 1364 FORNEBU
Gnr 41, bnr 409, snr 28 i Bærum kommune

Selger
Stigar Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
155 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
156 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
169 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 356 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 369 380,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
1. (heis til garasje)

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré med innvendig bod. Bad/WC. Soverom med utgang terrassse. Stue med åpent kjøkken og utgang terrasse.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 15 kvm. Overbygget terrasse, utgang fra stue og soverom.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod tilknyttet P-plass i felles garasje.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Sameiet har felles gårdstun mellom de 5 lavblokkene og felles garasjeanlegg under bebyggelsen. Sameiet er også medeier i felles huseierforening med sameiene i Rolfsbukta, der en finner brygge og store grøntarealer, ballplass mv.

Solforhold
Boligen ligger vest/nordvestvendt med relativt gode solforhold for terrassen.

Innhold
1. etg. 59/53 kvm: Entre med innvendig bod. Soverom med adkomst til bad/WC og utgang til terrasse. Stue med åpent kjøkken og adkomst til terrasse.
1 kjellerbod ved egen P-plass. Garasjeplass med elbil-lader.

Standard
Leilighet med nybyggstandard fra 2017. Pent brukt og godt vedlikeholdt leilighet som hadde tilvalg på kjøkken da den ble levert som ny i 2017.

Leiligheten har hvitmalte/lyse overflater og 2,61 himlingshøyde. Parkett i alle oppholdsrom, hvite innerdører. Pent, flislagt bad med HTH baderomsinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin, adkomst direkte fra soverom. Soverommet er relativt romslig, har faste HTH garderobeskap og adkomst til terrassen. Selve terrassen er målt til ca. 15 m², men utearealet er større (ca. 18 m²) og fyller hele

leilighetens bredde på ca. 7,10 meter. Pent beplantet rundt terrassen, med ettersyn av sameiet. Stue med åpent kjøkken er et flott rom på nærmere 30 m². Åpent vinkelkjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer og flislegging mellom benk og overskap. God skap- og benkeplass. Entré med skyvedørsgarderobe og en svært praktisk, godt plassert innvendig bod i tilknytning til entréen.

I tilknytning til egen garasjeplass ligger leilighetens kjellerbod. Enkel adkomst med trapp og heis til garasjekjelleren, få skritt til egen P-plass. God og heldig plassering av garasjeplassen, dessuten med montert elbil-lader.

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: Ingen.
For boligen, TG2 (1 stk.):
-Bruksslitt parkett fra boligen var ny i 2017.

For boligen er øvrige tilstandsgrader TG0 og TG1.

Parkering
1 P-plass i felles, underjordisk og oppvarmet garasjeanlegg.
Enkelte gjesteplasser. Enkel gateparkering. Avgiftsbelagt P-plass til naturområde/badestrand.

Modernisering og påkostninger
-Fra byggeår hadde boligen tilvalg knyttet til kjøkken; Type/farge HTH-kjøkken og flislegging over benk

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Samsvarserklæring? Ja. Firmanavn og arbeidet: Elektrofirma Guriby, i forbindelse med montering av elbil-lader.
4.2 Er det installert elbil-ladet på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmanavn og arbeidet: Elektrofirma Guriby, elbil-lader.
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja, tilstandsrapport mai 2026.
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad e.l.?
Ja, tilstandsrapport mai 2026.

Bygningssakkyndig
Pål Morten Pedersen

Byggemåte
Frittliggende lavblokk med byggeår 2017, ferdigattest 2018. Kjeller/garasjekjeller felles for 5 bygg. Støpt kjeller som grunnmur/fundament for byggene, trappe-oppganger og heisløp for byggene. Bærende betongkonstruksjon og etasjeskiller. Utfyllende bindingsverk enkelte steder, utvendig fasade med systempuss. Utvendige og innvendige trappeløp. Vinduer og terrassedører med isolérglass i trerammer. Tilnærmet flate takkonstruksjoner (enkelte private takterrasser). Markterrasse i trekonstruksjon. Yttervegger i leiligheten er bærevegger, innvendige lettvegger. Brann- og lydsertifisert entrédør, enkle slagdører. Prefabrikert baderomskabin/-konstruksjon. Rør-i-rør-system. Fjernvarme til sentralfyring med vann i radiatorer (og varmt tappevann). Parkett på betong. Faste innredninger som garderobeskap, baderomsinnredning og kjøkken-innredning med integrerte hvitevarer. Signalanlegg med fiber/TV fra Telenor. Sprinklet bygg og seriekoblet brannvarsling. Waterguard kjøkken og bad. Gasstilførsel på terrasse, for gassgrill og eventuell gasspeis (ikke montert) eller gass til kjøkken (ikke montert).

Innbo og løsøre
Med boligen følger integrerte hvitevarer fra Whirlpool. Disse er kjøl/frys, innbyggingskomfyr, keramisk induksjonstopp og oppvaskmaskin. Avtrekksvifte (til kanal) fra Røroshetta.
-HTH garderobeskap soverom, skyvedørsgarderobe i entré
-Kjøkken og baderomsinnredning fra HTH, integrerte hvitevarer kjøkken
-Treplatting/terrasse med utelys, utestrøm og uttak gass

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.
Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
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
Sentralfyring med fjernvarme til radiatorer og vannbåren gulvvarme bad (disse faktureres eier separat fra fellesutgifter).
Ikke ildsted, men gassuttak (terrasse) gir mulighet for gasspeis i stue, evt. gasstilførsel kjøkken.

ISTA fakturerer eier direkte månedlig for forbruk kaldt og varmt vann, samt forbruk fjernvarme til vannbåren varme radiatorer og gulvvarme bad.
Fjernvarme mai 2025-april 2026 8.224 kWh, tilsvarer kr. 10.626,35 eller i snitt kr. 885,50 pr. mnd.
Varmtvann mai 2025-april 2026 forbruk 9,17 m³ som tilsvarer kr. 1.087,09 eller i snitt kr. 90,59 pr. mnd.
Kaldtvann mars 2025-januar 2026 forbruk 14,75 m³ som tilsvarer kr. 965,24 eller kr. 96,52 pr. mnd. siste 10 mnd.

Samlet viser forbruk fjernvarme, varmt og kaldt vann et forbruk med en kostnad tilsvarende gjennomsnitlig gjennom året kr. 1.072,-.

Informasjon om strømforbruk
Stipulert årsforbruk fra Elvia, basert på historikk nåværende beboer (1 person): 2.818 kWh.
(Boligen har vært utleid og nøyaktig strømforbruk opplyses ikke av Elvia, grunnet personvern).

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 201,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/bredbånd Canal Digital/Tee-We/Telenor kr. 514,-. Felleskostnader (kr. 2.240,-) dekker trappevask, vaktmestertjeneste, off. komm. avgifter, felles strøm og forsikringer, normal drift og vedlikehold og forretningsfører. Garasje kr. 213,-.
Fjernvarme (radiatorer og varmtvann) faktureres fra ISTA, utenom felleskostnader sameie/forretningsfører.
Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. 3.201,00

Kommunale avgifter
Dekkes av sameiet, inngår i fellesutgiftene.

Andre utgifter
Nye eier må påregne løpende kostnader knyttet til boligen, bl.a.:
-Innboforsikring
-Fellesutgifter inkl. garasje og TV/internett
-Separat fakturert fjernvarme (radiatorer, vannbåren gulvvarme bad og (varmt) tappevann). Dette er nylig skilt ut av fellesutgiftene som stipulert forbruk til akonto betaling.
-Forbruk gass (avregnes årlig)
-Strømforbruk leilighet
-Strømforbruk elbil-lading (der hvor dette går på annen betaling en strøm leilighet)
-Generelt vedlikehold og eventuell oppussing, større og mindre
-Alarm, dersom ønskelig

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye/andre avtaler med ønskede tjenesteytere, herunder f.eks. strøm, alarm, utvidet TV/bredbånd o.l.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 403 274,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 613 096,- pr. 2024
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.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telenor/Canal Digital (TeeWe)

Sameiet

Navn og orgnr.
Rolfsbukta Terrasse Boligsameie, orgnr. 919567244

Om sameiet
Rolfsbukta Terrasse boligsameie er et moderne sameie fra 2017, bestående av 72 boligseksjoner og 1 felles garasjeanlegg, heis til oppgangene. Sameiet består av 5 bygg med adressene Rolfstangveien 20, 22, 24, 26 og 28. Arkitekt Kari Nissen Brodtkorb, entreprenør AF Gruppen.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Ingen intern eller annen form for forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det praktiseres ikke styregodkjenning ved kjøp.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke gjeld/langsiktig lån. Fellesgjelden (nytt, felles låneopptak) kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.
Kjøper tar over andel fellesgjeld/formue som er knyttet til boligseksjonen.

Fellesformue
Kr 17 028,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsberetning/regnskap for 2025 foreligger ikke p.t. Årsberetning for 2024 viste et positivt årsresultat kr. 156.469,- mot budsjettert overskudd kr. 478.333,-. 2025 var budsjettert med positivt årsresultat kr. 229.500,-, årsberetning 2025 med regnskap vil trolig foreligge ila mai i år. Salgsoppgave mv. oppdateres i så tilfelle.
Sameiet har ikke lån/langsiktig gjeld. Sameiet har nylig gått over fra stipulert fjernvarme med stipulert forbruk (inkludert i fellesutgiftene) og årlig avregning, til direkte fakturering til hver beboer, separat fra fellesutgiftene. Endringen kommer hver beboer tilgode.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påregnes dugnadsplikt for beboerne.

Dyrehold
Tillatt, se husordensregler.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 1472016

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 913 kvm (Eiertomt)
Meget pent opparbeidet og godt vedlikeholdt tomt/fellesarealer. Asfaltert kjøreadkomst. Gangarealer, adkomster til oppganger og tunarealer mellom blokkene er steinsatt med betongheller, brostein og annen stein. Mange og jevnt over pene blomsterbed over det hele, blant annet rundt og foran markterrasser, slik som tilhører denne leiligheten. Pen vegetasjon rundt sameiet, også større plenarealer. Sameiet er også medeier i felles huseierforening med sameiene i Rolfsbukta, der en finner brygge og store grøntarealer, ballplass mv.

Adkomst
Enkel kjøreadkomst fra Rolfsbuktveien mellom Scandic Hotell og Hundsund Grendesenter.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette ved salg, dessuten ligger fullt garasjeanlegg i etasjen under leiligheten.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Rolfsbukta Terrasse er et sameie med 5 lavblokker fra 2017 (felles garasje under) som ligger lengst ute i Rolfstangveien. Sameiet ligger på en høyde ift. Rolfsbukta og er siste bebyggelse i Rolfstangveien, før tilstøtende natur- og friområde med to strender mot Oslofjorden få meter unna. Beliggenheten på Rolfstangen/Rolfsbukta gir tilhørighet og enkel bruk av alle fasiliteter på Fornebu og Snarøya, alt fra strender, parker og naturområder til barnehager, skoler, kjøpesenter og sport/idrett.

Bebyggelse
Nabolaget preges av moderne lavblokkbebyggelse på Rolfstangen og rundt Rolfsbukta, bygget fra 2008 til 2010 og dette sameiet i 2017. Også eldre lavblokkbebyggelse fra sent 1950-tall, eldre rekkehus og spredt villabebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Gangavstand til 31-bussen i Rolfsbuktveien. Her vil også endeholdeplass ligge for kommende T-bane, som er under bygging.
Båt fra Sjøflyhavna i sommerhalvåret (usikkert når/om denne kommer i gang igjen i 2026).

Skoler og barnehager
Snarøya barneskole og Hundsund med barnehage og ungdomsskole er nærmeste og mest logisk for nabolaget. Det finnes også andre barnehager og barneskoler på Fornebu.
Snarøya

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent (dog er leiligheten lik som på tegninger fra seksjoneringen).

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

Regulerings- og arealplaner
Sameiet er regulert til blokkbebyggelse med uteoppholdsareal, tilstøtende øvrige sameier og grønnstruktur (naturområde/turveg/friområde). Sameiets tomt (4.240 kvm) har flere definerte delareal, slik som boligbebyggelse/blokkbebyggelse, uteoppholdsareal, lekeplass, parkering, kjøreveg, annen veggrunn/grøntareal, gang-/sykkelveg.
Reguleringsplan FORNEBU OMRÅDE 4.2 ROLFSBUKTA FELT 8 med PlanID 2013006. Plantype Detaljregulering, planstatus Endelig vedtatt arealplan, ikrafttredelse 26.02.2014.

Bo- og driveplikt
Det er ikke bo- eller driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3201/41/409/24:
16.08.1958 - Dokumentnr: 427 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser
Korrekt dokumentdato er 24.01.1958
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1969 - Dokumentnr: 301355 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1969 - Dokumentnr: 301900 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1972 - Dokumentnr: 407270 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lysreklameskilt (tidligere Widerøe hovedkontor der sameiet i dag ligger)
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.2007 - Dokumentnr: 638246 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2008 - Dokumentnr: 170612 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:792
Midlertidig gang- og kjøreatkomst for felt 6.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2015 - Dokumentnr: 814691 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2015 - Dokumentnr: 814717 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vakuumanlegg for avfallshåndtering
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2015 - Dokumentnr: 1042285 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Bestemmelse om overvannsledning for drening av kum
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:409
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2017 - Dokumentnr: 623071 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 28 Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn (garasje og bod)
Sameiebrøk: 53/6298

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to bolig-seksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.
Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger
(boligen er ledig for overtagelse).

Boligen er grundig utvasket etter opphør av leieboer, og vil ikke bli ytterligere vasket ifm. overtagelse.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, ikke tillatt ihht. vilkår (når selger er profesjonell/AS).

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

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

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

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

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, kontakt evt. 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 77 500,-
Finn.no Blink kr. 11 900,-
Grunnpakke leilighet kr. 8 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Nordvik Ekstra (Medium) kr. 6.200,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Eierskiftegebyr garasje kr. 850,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 500,-

Samlet skal selger betale kr. 190 100,- 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 19. mai 2026

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Rolfstangveien 28
1364 FORNEBU

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2017
BRA:	59 m^2
BRA-i:	53 m^2
Rapportdato:	7.5.2026 (Gyldig til 7.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	16	1	0	0

Supertakst

GNR: 41 BNR: 409 SNR: 28

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS

pmp@taksthuset.no
90844088

Rolfstangveien 28
1364 Fornebu

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

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/42760

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Gulv	Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje på overflatene.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.5.2026	**7.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Stigar Eiendom AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Selgere har ikke bodd i leiligheten og har derfor ingen kjennskap til den.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Rolfstangveien 28, 1364 Fornebu**						
Kommunenr:	**3201**	Gårdsnr:	**41**	Bruksnr:	**409**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**28**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2017**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Fornebu. Moderne selveierleilighet fra 2017 som ligger i 1. etasje. Området ligger tilbaketrukket fra vei og anses å være stille og rolig. Kort vei til badestrand på Rolfstangen, Storøyas park- og badeområder, Nansenparken og videre rundt Fornebulandets turstier og kyststien.

Sameiet har en eiet felles tomt på 5.913 m² som er pent opparbeidet med beplantninger, steinbelagte og asfalterte gangstier og fint lekeareal.

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

Oppvarming: Fjernvarme med vannbåren radiatorer. Felles varmtvann.

Ventilasjon: Balansert ventilasjon.

Garasjeplass for én bil med lader for elbil med tilhørende bod på ca. 5,6 m².

Bærende konstruksjoner i betong. Utfyllende bindingsverk noen steder.
Utvendig fasade med systempuss.
Flat takkonstruksjon.

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**59**	**53** Romfordeling: Entre, bad/wc, soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasseplatting.	**6** Romfordeling: 1 bod ved garasjeplassen	**0**	**15**
Totalt m²	**59**	**53**	**6**	**0**	**15**

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer 1 bod ved garasjeplassen på ca. 5,6 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Platting i trekonstruksjon på ca. 15 m2 med utgang fra stuen Det er utelys og stikkontakt på terrassen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Plattingen er normalt godt vedlikeholdt.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass produsert i 2016. Terrassedør fra soverommet og skyvedør til terrassen med 3-lags glass produsert i 2016. Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull.	
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-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer	
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

6.4 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**

HTH grå mattlakket kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin.
Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt.

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken. eller komfyrvakt. TG 2

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest for Rolfstangveien fra 2018.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er antatt plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
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-1**

Fordelerskap er plassert på bad. Det er stoppekraner i fordelerskapet.

Det er etablert en Watherguard som stenger vannet ved lekkasje i fordelerskapet.

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

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i boden med automatsikringer	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er montert en lader for elbil i garasjen	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
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

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. 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.

6.9 Vannbåren varme



Type anlegg	Radiatorer

Det er vannbåren varme med radiatorer.

Fordelerskapet er plassert på badet.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Det er felles balansert ventilasjonsanlegg.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Det er ukjent når det var sist service på anlegget.

Når var siste service på anlegget?	
Hvor ofte bør ventilasjonsanlegget rengjøres? For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.11 Våtrom





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med vannbåren gulvvarme.	
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?	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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Det er en høydeforskjell på ca. 3 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.	
Overflatene er godt vedlikeholdt.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål

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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

På badet er det en hel servantplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med innfellbare glassdører.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje på fronten på servantskapet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er felles mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft under 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 stue.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Gulv

Beskrivelse

Det er 3-stavs parkett på gulvene.

Oppsummering **TG-2**

Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje på overflatene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

6.13 Vegger

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater.

Oppsummering **TG-1**

Vegg overflatene er normalt godt vedlikeholdt, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

6.14 Tak

Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 260 cm.

Oppsummering **TG-1**

Taket er normalt godt vedlikeholdt.

6.15 Innerdører

Beskrivelse

Det er hvite glatte dører.

Oppsummering	TG-1
Det er normal bruksslitasje i forhold til alder på dørene.	

6.16 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tonje Margrethe Stigar	9578-5999-4-965040	2026-05-19 09:49:08

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
19. mai 2026

Oppdragsnummer
56-0131/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rolfstangveien 28, 1364 FORNEBU

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Stigar Eiendom AS v/ Tonje Stigar

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. juni 2018

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1472016
Forsikret i: if

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrofirma Guriby, i forbindelse med motering av el- billader.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrofirma Guriby 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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: mai 2026

---

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? mai 2026

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 56-0131/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tonje Margrethe Stigar	**2026-05-19**

Identifikasjon

Tonje Margrethe Stigar

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

L12 Eiendomsmegling AS
Nordvik Bærum v/Kim Gjelseth
Løkketangen 12, 1337 SANDVIKA
E-post: k.gjelseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 56-0131/26 . Vår ref.: 7519-1-028 Dato: 11.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Rolfsbukta Terrasse Boligsameie
Organisasjonsnr:	919567244
Seksjonseier:	Stigar Eiendom AS
Medeier:	
Leilighetsnummer:	028
Adresse:	Rolfstangveien 28, 1364 FORNEBU
Seksjonsnummer:	28
Gnr.	41
Bnr.	409

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1472016.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av fellesarealer i delområde 4.2 og Fornebu Felles gjennom medlemskap i Rolfsbukta huseierforening. Bruksrett til garasjeplass følger obligatorisk med erverv av seksjon og kan kun overdras sammen med boligen. Vedtekter følger vedlagt. Garasje tinglyses med gnr 41 bnr 409, snr 1. Bruksrett til p.plass utgjør 1/79. Ved overføring av garasje påløper det adminstrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende prislister. Sameiet har avtale med ISTA for månedlig avregning av varmtvann og kaldtvann.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 987,88,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader lik	234,00	
Felleskostnader	2 239,88	
TV/bredbånd	514,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	147,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	17 028,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Espen Bredeveien Bergdølmo pr. e-post: espen.bergdolmo@obos.no eller telefon: 22 86 75 43.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anja Kristine Børselien, e-post: rolfsbuktaterrasse@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

4.2 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

4.3 Eksklusiv rett til bruk av fellesarealer

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av deler av fellesarealet for enkelte seksjoner.
Arealene for seksjon 2, 4, 5, 8 og 9 består av grøntarealer mellom seksjonene avgrenset ved hekk. Arealene for seksjon 50, 51, 53, 65, 66, 67, 68, 70, 72 og 73 består av svalganger. Arealene og hvilke seksjoner som har eksklusiv bruksrett er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2). Den eksklusive bruksretten er betinget av at seksjonene ivaretar vedlikeholdet av arealene.

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

Ventilasjonsanlegget i hvert hus er knyttet sammen og dersom seksjonseier gjør endringer på ventilasjonssystemet i leiligheten vil dette få konsekvenser for trykk, luftmengder og støy i de andre leilighetene. Det er derfor ikke tillatt å bygge om eller bytte til andre typer kjøkkenhetter

VEDTEKTER
for
Rolfsbukta Terrasse Boligsameie

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31

§ 1
Eiendommen - formål

Rolfsbukta Terrasse Boligsameie (heretter sameiet) er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 41, bnr. 409 i Bærum kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 13.6.2017 (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 72 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") og 1 næringsseksjon for parkering og boder. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. For boligseksjonene bygger sameiebrøkene hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, markterrasser og evt. tilleggsareal i grunn. For næringsseksjon er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på innbyrdes verdi.

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og terrasser inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Selv om sameiet ikke er en del Fornebu Boligspar AS sine utbyggingsprosjekter ligger sameiet innenfor et større sammenhengende boligområde innenfor delområde 4.2 på Fornebu.

Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, brygge, kanaler med poll, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt eierseksjonssameienes eiendommer utskilt som separate eiendommer som ikke inngår i Sentralparkanlegget, ligger i sameie mellom boligsameiene innenfor Delområde 4.2. Sameiet har forpliktet seg til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom Rolfsbukta Huseierforening og da til beste for boligområdet innenfor Delområde 4.2.

Rolfsbukta Huseierforening er gjennom sitt medlemskap i Fornebu Driftsforening pliktig til å delta i drift og vedlikehold av Fornebu Felles og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

Lysaker brettseilerforening skal ha rett til å plassere el.måler i rom for hovedtavle og atkomstrett til avlesing og evt. vedlikehold.

tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på mark- og takterrasser, verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det evt. er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av takterrasser, balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Det er montert brannglass på balkong tilhørende leil A-23, B-22 og B-23. Det er sameiets ansvar at disse glasspartiene vaskes 2 ganger pr år og/eller ved ekstra behov.

Sameiet har vedlikeholdsansvaret for granittmur mot sameiet rolfstangveien 32-48, samt flettverksgjerde på toppen.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsarealer slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

uten godkjenning fra styret. Seksjonseier som foretar endringer må for egen regning bekoste nødvendig innregulering av hele ventilasjonsanlegget.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

7.1 Generelt

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. boligseksjon.

Kostnader til styrehonorar, revisjon, forretningsførsel og andre administrasjonskostnader skal fordeles med lik andel pr seksjon.

Kostnader til fjernvarme for oppvarmning og varmt tappevann, gass og kommunal vann- og avløpsavgift til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk dersom det er installert måler i hver seksjon for måling av forbruket.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

7. 2 Særskilt fordeling av kostnader for næringsseksjon nr 1

Parkeringsplassene i garasjeanlegg er organisert i egen næringsseksjon nr. 1. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som næringsseksjon 1 og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag.

Næringsseksjon 1 skal kun dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilknyttes parkeringsarealet.

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Næringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf § 20.

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av mark og takterrasser, balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med

hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

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

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

§ 14
Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall boligseksjoner, slik at hver boligseksjon har én stemme. Næringsseksjon nr. 1 har ikke stemmerett.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

   - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
   - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
   - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
   - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
   - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
   - Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

   - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8 og 9.
   - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
   - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir



§ 15
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 16
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 17
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 20
Generelle bestemmelser vedr næringsseksjon nr 1

For næringsseksjon nr 1, Rolfsbukta Terrasse Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Rolfsbukta Terrasse Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr 1, med mindre Rolfsbukta Terrasse Garasjesameie velger sitt eget styre.

Bruksretten til parkeringsplass som obligatorisk følger med ved erverv av en seksjon, kan kun overdras sammen med boligseksjonen. Plasser som er ervervet ut over denne, kan kun overdras til øvrige seksjonseiere i sameiet.

Parkeringsplass kan kun leies ut sammen med boligseksjonen eller til øvrige seksjonseiere i sameiet.

ooOoo

Alle sameiere i snr 1 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Rolfsbukta Terrasse Boligsameie sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf § 2.

Sameierene kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Rolfsbukta Terrasse Boligsameie eller til sameiets styre eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierene kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene.
Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1.**

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser). tilgjengelig. HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av boligseksjon i eierseksjonssameiene og med behov for slik parkeringsplass.

Det tilligger styret i Rolfsbukta Terrasse Boligsameie eller styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for de som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styre skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det skal så langt det lar seg gjøre etterstrebe bytte til nærmeste parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede.

VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE
FOR
"Rolfsbukta Terrasse Garasjesameie"
Rolfstangveien 20-28

Fastsatt av utbygger i forbindelse med første gangs salg av p-plasser.

Gnr. 41, bnr. 409, snr. 1, i Bærum kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Rolfsbukta Terrasse Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen Gnr. 41, bnr. 409, snr. 1, i Bærum kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser i "Rolfsbukta Terrasse Boligsameie».

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierene iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet er delt i 79 sameieandeler. En sameieandel med bruksrett til en parkeringsplass utgjør 1 / 79.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte seksjon 1, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Styret i Rolfsbukta Terrasse Boligsameie eller styret i sameiet kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1.

§ 7
Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

7.1 Salg og annet eierskifte

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon ikke selges eller overføres til andre enn eiere av eierseksjon i Rolfsbukta Terrasse Boligsameie.

Utbygger av prosjekt Rolfsbukta Terrasse vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

7.2 Utleie av p-plass

Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut sammen med eierseksjon eller til andre eiere av eierseksjon i Rolfsbukta Terrasse Boligsameie. Utleie til personer som ikke eier eierseksjon i Rolfsbukta Terrasse Boligsameie for en periode på inntil 1 år av gangen er tillatt etter skriftlig samtykke fra styret i Rolfsbukta Terrasse Boligsameie.

Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

7.3 Strøm

Eiere av parkeringsplass, har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret i Rolfsbukta Terrasse Boligsameie.

Styret i Rolfsbukta Terrasse Boligsameie eller styret i sameiet kan fastsette retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler.

7.4 Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8
Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameierenes bekostning.

Se også § 14 og § 22 i vedtektene for "Rolfsbukta Terrasse Boligsameie". "Rolfsbukta Terrasse Boligsameie" skal føre eget underregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet (seksjon nr 1) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon nr 1).

Rolfsbukta Terrasse Garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Rolfsbukta Terrasse Boligsameie

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

Vedlegg 1: Oversikt over P-kjeller og fordeling av p-plasser

§ 10
Styret

Styret i Rolfsbukta Terrasse Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 132 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Rolfsbukta Terrasse Boligsameie.

Dersom sameiemøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Rolfsbukta Terrasse Boligsameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

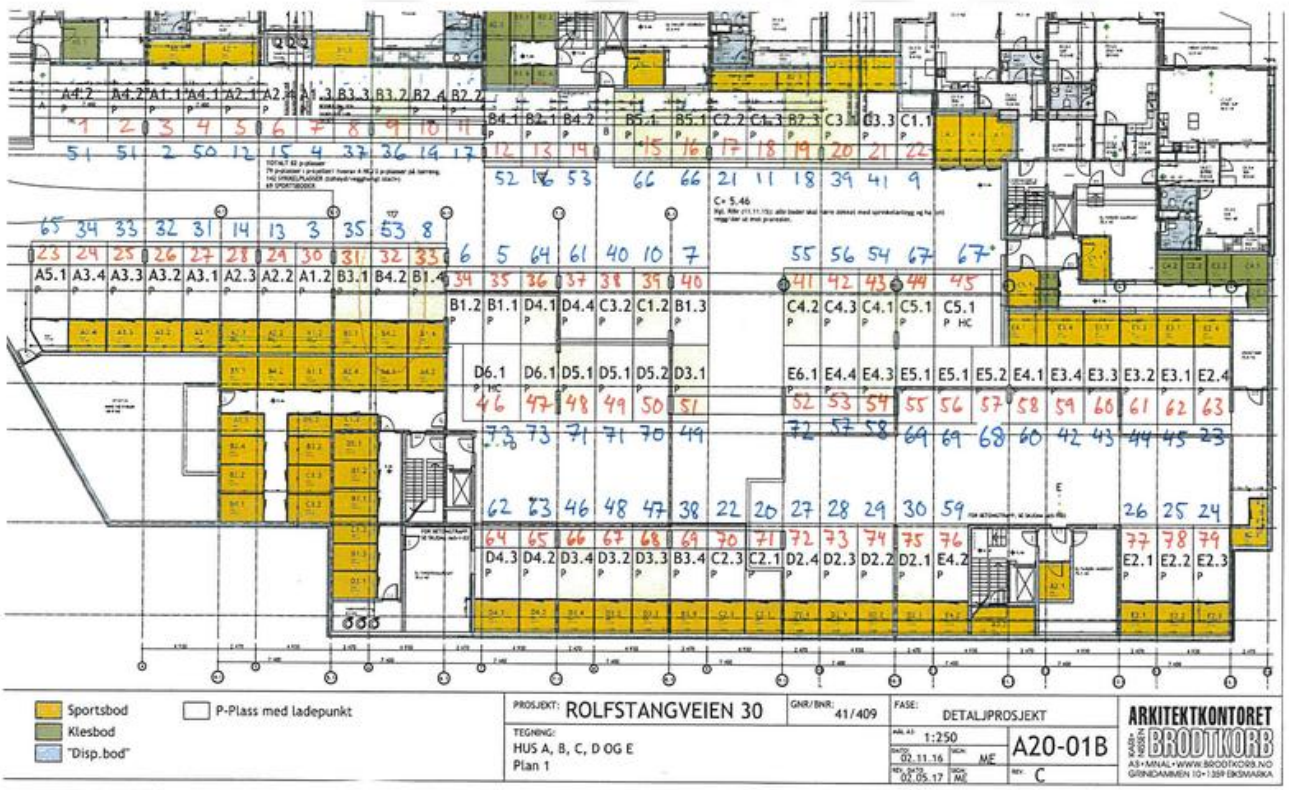
§ 14
Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel. Felleskostnader skal fordeles på sameierene etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

a) eiendomsforsikring, jf § 19,
b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom
c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget.
d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
f) renhold av fellesarealer
f) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

ROLFSBUKTA TERRASSE GARASJESAMEIE – VEDLEGG 1 TIL VEDTEKTER



LEIL. NR.
SEKSJONSNR.
P-PLASS NR. OBOS

§ 4

Ordinært huseiermøte

Den øverste myndighet i huseierforeningen utøves av huseiermøtet. Styremedlemmene i de enkelte styrer i eierseksjonssameiene/borettslagene i Rolfsbukta utgjør huseiermøtet. I tillegg har Rolfsbukta AS rett til å utpeke 1 styremedlem.

Ordinært huseiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret i huseierforeningen skal på forhånd varsle sameiene/borettslagene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Huseiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan huseiermøtet bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære huseiermøtet behandle: 1.
Styrets årsberetning.

2. Årsregnskap med revisors beretning.
3. Valg av styre og revisor.
4. Budsjett for kommende år.

5, Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært huseiermøte sendes ut til alle borettslag/eierseksjonssameier ved styreleder. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i huseiermøtet.

§ 5

Ekstraordinært huseiermøte

Ekstraordinært huseiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere medlemmer fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært huseiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært huseiermøte, jf § 4.

§ 6

Huseiermøtets vedtak

For at huseiermøtet skal være vedtaksført må minst 50 % av medlemmene være representert. Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hvert eierseksjonssameie/borettslag representerer en stemme i Rolfsbukta Huseierforening. I tillegg har Rolfsbukta AS rett til å avgi I stemme.

VEDTEKTER

for

ROLFSBUKTA HUSEIERFORENING

§ 1

Navn og eierforhold

Huseierforeningens navn er Rolfsbukta Huseierforening. Rolfsbukta AS eier gnr 41 bnr. 792 i Bærum kommune med eventuelle påstående anlegg ("Rolfsbukta Fellesareal"). Gjennom stiftelsen av Rolfsbukta Huseierforening påtar dens medlemmer seg ansvaret for vedlikehold og den daglige drift av Rolfsbukta Fellesareal. Rettslige disposisjoner og større inngrep/bruksendringer er forbeholdt Rolfsbukta AS som grunneier, eller dennes etterfølger. Huseierforeningen er stiftet av eierseksjonssameiene og borettslagene innenfor boligarealene på Delområdet 4.2 på Fornebu. Alle eierseksjonssameier og borettslag innenfor det nevnte delområdet på Fornebu har rett og plikt til å være medlemmer av Rolfsbukta Huseierforening.

§ 2

Formål

Huseierforeningens formål er å forvalte og vedlikeholde Rolfsbukta Fellesareal med alle tekniske innretninger og utstyr, grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser, kanaler med poll, brygge- og kaifront og fellesinnretninger av enhver art.

Rolfsbukta Huseierforening har pliktig medlemskap i Fornebu Driftsforening.

Huseierforeningen kan engasjere seg i utviklingen i nærområdene av betydning for bomiljøet i medlemssameiene, herunder naturmiljøet i de omkringliggende områder

§ 3

Medlemmenes plikter og rettigheter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av huseiermøtet og styre.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 8

Styrets adgang til å forplikte huseierforeningen

Styret representerer medlemmene og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder medlemmenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av huseiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere medlemmene på samme måte som styret.

§ 9

Revisjon

Huseierforeningens revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av huseiermøtet.

Revisor fungerer inntil Huseiermøtet velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og foreningens bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for Huseierforeningens stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

Huseiermøtet kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen,
Revisors godgjøring fastsettes av Huseiermøtet

§ 10

Vedlikehold av Rolfsbukta Fellesareal

Rolfsbukta Fellesareal skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for Rolfsbukta Fellesareal, som fremlegges på det ordinære huseiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som huseiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke gitt Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i huseiermøtet for vedtak om bl a:

a) endring av vedtektene,
b) tiltak som har sammenheng med medlemmenes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmene på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Huseiermøtet kan ikke treffe avgjørelser som innebærer at det foretas rettslige disposisjoner over eiendommen driftsforeningen forvalter.

Huseiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

Disse vedtekters § 2 kan ikke endres uten samtykke fra Fornebu Driftsforening.

§ 7

Styret

Huseierforeningen skal ha et styre på 3 til 7 medlemmer som velges på årsmøtet Rolfsbukta AS har rett til å utpeke ett styremedlem. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det huseiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av huseiermøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke å være sameiere/andelseiere eller tilhøre noen annen sameiers/andelseiers husstand.

Inntil utbyggingen av Rolfsbuktaprosjektet er ferdigstilt, skal representanter for Rolfsbukta AS utgjøre to av medlemmene i styret hvorav **1** skal være styreleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Rolfsbukta Fellesareal, og ellers sørge for forvaltningen av huseierforeningens anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i huseiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av huseiermøte.

§ 11

Felleskostnader

Huseierforeningen dekker alle kostnader til drift og vedlikehold av Rolfsbukta Fellesareal. Til dekning av fellesutgiftene betaler hvert sameie/borettslag tilknyttet huseierforeningen en kontingent fastsatt av Rolfsbukta Huseierforening. Kontingenten fordeles på grunnlag av antallet boliger i de eierseksjonssameier/borettslag som er medlemmer Rolfsbukta Huseierforening.

§ 12

Tvister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Medlemmene vedtar Akser og Bærum tingrett som eneste verneting.

Protokoll til årsmøte 2025 for ROLFSBUKTA TERRASSE BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 919567244
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. mai kl. 15:00 til 10. mai kl. 15:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sondre K. Steigen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Truls Dahl er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Løsøre i garasjen

Fremmet av: Marte Johanne Bjerke Lie

Det er veldig mye løsøre, dvs motorsykler, sup brett, sykler og sykkelvogner i garasjen vår om dagen.

Jeg tenker det er veldig urettferdig at noen får disponere fellesskapets plass og noen ikke. Dersom man skal ha slike eiendeler i felles området i garasjen burde man sette det på egen parkeringsplass. Dersom noen skal få dispensasjon burde det isåfall bli betalt en avtalt sum til sameie som kompensasjon.

Styrets innstilling
Det skal ikke oppbevares private gjenstander i garasjen, verken ved egen parkeringsplass eller andre steder. Eller henges noe på veggen der det skulle være mulig. Når det gjelder motorsykler ble det enighet om at så lenge det ikke er flere enn nå kan de parkeres på oppmerkede plasser inn til bod dør i nr 28 (er plass til 2/ 3 sykler) og ved nisjen inn til lager ved nr 26. Skulle det vise seg å bli flere og dette blir en utfordring er løsningen at de som har motorsykler leier en parkeringsplass til bruk for dette.

Forslag til vedtak:
Alt av privat løsøre (som motorsykler, hyllestystemer etc) må hensettes på egen parkeringsplass.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Støydempende materialer i trappetrinnene

Fremmet av: Andreas Kolbræk

Hadde det vært mulig å se på muligheten for å kunne få noe støydempende materialer i trappetrinnene utenfor leilighetene?

Metallet vibrerer mye når folk benytter dem, og det skaper lyd i hele leiligheten.

Styrets innstilling
Vi oppfordrer beboere til å vise hensyn i trappeoppgangene, slik at ikke det oppstår unødvendig støy. På sikt kan man vurdere å utbedre dette, men pr i dag har sameiet andre kostnader som må prioriteres. Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot dette.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **28**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Transaksjon 09222115557546497655 Signert SKS2, TD

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 140 000,-.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Truls Dahl (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Truls Dahl

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gerd Wendy Wiger (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gerd Wendy Wiger

Velkommen til årsmøte i ROLFSBUKTA TERRASSE BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 7. mai kl. 15:00 og lukker 10. mai kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7519

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Løsøre i garasjen
5. Støydempende materialer i trappetrinnene
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ROLFSBUKTA TERRASSE BOLIGSAMEIE

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7519
ROLFSBUKTA TERRASSE BOLIGSAMEIE

Sak 4

Løsøre i garasjen

Forslag fremmet av:
Marte Johanne Bjerke Lie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er veldig mye løsøre, dvs motorsykler, sup brett, sykler og sykkelvogner i garasjen vår om dagen.

Jeg tenker det er veldig urettferdig at noen får disponere fellesskapets plass og noen ikke. Dersom man skal ha slike eiendeler i felles området i garasjen burde man sette det på egen parkeringsplass. Dersom noen skal få dispensasjon burde det isåfall bli betalt en avtalt sum til sameie som kompensasjon.

Styrets innstilling
Det skal ikke oppbevares private gjenstander i garasjen, verken ved egen parkeringsplass eller andre steder. Eller henges noe på veggen der det skulle være mulig. Når det gjelder motorsykler ble det enighet om at så lenge det ikke er flere enn nå kan de parkeres på oppmerkede plasser inn til bod dør i nr 28 (er plass til 2/ 3 sykler) og ved nisjen inn til lager ved nr 26. Skulle det vise seg å bli flere og dette blir en utfordring er løsningen at de som har motorsykler leier en parkeringsplass til bruk for dette.

Forslag til vedtak
Alt av privat løsøre (som motorsykler, hyllestystemer etc) må hensettes på egen parkeringsplass.

Sak 5

Støydempende materialer i trappetrinnene

Forslag fremmet av:
Andreas Kolbræk

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hadde det vært mulig å se på muligheten for å kunne få noe støydempende materialer i trappetrinnene utenfor leilighetene?

Metallet vibrerer mye når folk benytter dem, og det skaper lyd i hele leiligheten.

Styrets innstilling
Vi oppfordrer beboere til å vise hensyn i trappeoppgangene, slik at ikke det oppstår unødvendig støy. På sikt kan man vurdere å utbedre dette, men pr i dag har sameiet andre kostnader som må prioriteres. Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot dette.

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Sondre K. Steigen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Truls Dahl er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

- Truls Dahl

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

- Gerd Wendy Wiger

Forslag til vedtak
Se på muligheten for støydempende materialer i trappetrinnene

Sak 6
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. Styrets årsberetning 2024_25.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. 7519_Audit_opinion_sameie_2024_new.pdf

Sak 7
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 140 000,-.

Sak 8
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Fasade
    - Vi fikk foretatt en grundig fasadevask i september 2024. Det ble innhentet tilbud fra 4 ulike leverandører i en anbudsprosess – og vi valgte beste/mest økonomiske løsning. Resutatet ble meget bra, da biomasse hadde festet seg i fasaden i løpet av de siste 7 årene, og ga et synlig grønnskjær – spesielt på vegger vendt mot nord. Vi er anbefalt å ta denne behandlingen hvert 2. til 3. år.
- Tak
    - Vi har et wiresystem på taket vårt, levert av fallsikkerhet.no – som benyttes ved inspeksjon av tak. Dette anlegget var ikke lenger godkjent grunnet manglende service. Dette er nå gjennomført – og systemet er igjen godkjent uten feil og mangler.
- Vannfordelingsskap
    - Det er oppdaget drypp-lekkasje evt kondens i vannfordelingsskapet i noen enheter. I disse skapene kan det tyde på en for dårlig kobling/tetting av ventil. Dette er ikke et akutt problem. Styret følger opp denne saken.
- Garasje
    - Styret er i gang med å innhente anbud fra ulike leverandører for å få utbedret de områdene i garasjen som er angrepet av rust (dører/vegger inn til boder).
    - Ved forrige garasjevask ble alle parkeringsplasser malt opp på nytt, for bedre synlighet.
- Ventilasjonssystemet
    - Filtere blir byttet 2 ganger i året, april og oktober. Det har vært noen stopp i anleggene, men dette har vi ordnet til dels selv og med tlf hjelp fra Solland ventilasjon.
- Garasjeporten
    - Garasjeporten ble byttet i fjor, men det har vært et par stans – hvor det virker som noen har kommet borti sensorene. Dette gjør at anlegget må tilbakestilles. En episode hvor en garasjeport-åpner var forsvunnet gjorde også at samtlige åpnere måtte reprogrammeres.
- AirBnB
    - Styret jobber med å få på plass retningslinjer rundt korttidsutleie via AirBnB. Det som er viktig for styret, er at det finnes oppdatert informasjon på hvem som leier, og dermed har tilgang til fellesarealer – samt i tilfellet ulykker/brann, feilparkering og nøkler som kan komme på avveie.
- Innbrudd
    - Vi har desverre opplevd to innbrudd siste året, i bod-område til nr 28 og nr 22. Dette er noe vi desverre ikke kan garantere oss mot, og forskjellige løsninger som bl.a videoovervåkning er vurdert. Styret jobber nå med å få satt inn systemlåser –

Styrets arbeid

Det er avholdt 7 styremøter samt flere mindre møter mellom styremedlemmer rundt konkrete saker.

Her er en oversikt over saker det har blitt jobbet med:

- Økonomien i sameiet
    - Styret har fortsatt fokuset på å holde kostnadene nede Utgiftspostene til sameiet har vært nokså like som tidligere år, og vi prøver å holde de så lave som mulig i tiden fremover. Vi bygger fremdeles opp en buffer til fremtidig vedlikehold, men i motsetning til tidligere år hvor det har vært en ekstra innbetaling, er dette nå innbakt i den vanlige månedlige husleien.
    - Felleskostnadene er nå i god balanse med drifts kostnadene, men vi må hele tiden følge med for ikke å komme bakpå. Styret vil fortsette å følge kostnadsutviklingen nøye og justere felleskostnadene deretter.
- Energi forbruk / Fjernvarme
    - Styret har hatt en omfattende jobb siste året, med å gjennomgå forskjellige løsninger med å få indivduell måling og fakturering av fjernvarme. Dette vil medføre bedre kontroll for hver enkelt beboer, samt senke mnd husleie – da vi pr i dag betaler inn akonto pr leilighet. Vi har innhentet tilbud, og hatt møter med følgende leverandører; Lyse, Techem, Echoguard og Ista. Styret er nå i sluttfasen med å signere kontrakt med en av disse leverandørene, og vi vil forhåpentligvis ha oppstart av månedlig individuell fakturering medio sommeren 2025.
    - Avregning for 2024 vil bli sendt ut til beboere i løpet av juni mnd. De fleste beboere vil få tilbakebetalt, da akonto beløpet var noe høyere og energiprisene lavere enn året før da vi hadde en varm vinter.
- Uteområdene
    - Det ble i opprettet en Utegruppe sommeren 2024, hvor hageglade naboer kan møtes, og bidra til at våre felles uteområder trives. Ønsker du å være med i denne gruppen, kan du enkelt melde deg inn på Vibbo (under «Grupper»). Utegruppen gir verdifulle innspill til styret – på hva som bør prioriteres av vedlikehold/oppgradering av uteområdene.
    - Det ble i fjor gjennomført 1 dugnad – og vi ønsker å følge opp med 2 dugnader i år, som vi har hatt tidligere.
    - Vi har gjennomgått avtalen vår med Marjorservice, og velger å gå for denne leverandøren også denne sesongen. Ny vurdering tas til høsten.
    - Området rundt trapp mellom nr 26 og 28 ble startet på i fjor høst, og ferdigstilles med ny beplanting denne våren.
    - Det ble byttet sand i begge sandkasser i fjor, og kjøpt inn nett for beskyttelse mot husdyr.

ROLFSBUKTA TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919 567 244, KUNDENR. 7519

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 803 348	3 861 291	3 985 333	4 142 000
Andre inntekter	3	3 521	5 600	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 806 869**	**3 866 891**	**3 990 333**	**4 147 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 997	-18 595	-18 000	-20 000
Styrehonorar	5	-120 000	-122 500	-120 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-8 103	-7 564	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-133 775	-127 218	-135 000	-140 000
Konsulenthonorar	7	-19 713	-9 800	-35 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-804 515	-576 353	-567 000	-780 000
Forsikringer		-185 348	-176 136	-195 000	-210 000
Kommunale avgifter	9	-962 695	-860 130	-970 000	-1 140 000
Kostnader sameie		0	0	-380 000	-400 000
Energi/fyring	10	-172 347	-258 778	-305 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-364 476	-359 223	-363 000	-378 000
Andre driftskostnader	11	-877 918	-749 359	-410 000	-436 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 665 886**	**-3 265 654**	**-3 506 000**	**-3 922 500**
DRIFTSRESULTAT		**140 983**	**601 237**	**484 333**	**224 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	15 486	7 607	0	5 000
Finanskostnader		0	-5 832	-6 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**15 486**	**1 775**	**-6 000**	**5 000**
ÅRSRESULTAT		**156 469**	**603 011**	**478 333**	**229 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		156 469	603 011		

inn til bod-områder som pr i dag har ulåste dør-systemer. Skader ved siste innbrudd (hoveddør inn til bod og bod-dør i nr 22) blir utbedret, det tar noe tid da det er lang leveringstid på disse dørene.

- HMS
  - Brannanlegget ble testet sommeren 2024, og fungerer som det skal.
  - Fulgt opp rutiner, ingen større saker, men fortsatt en del slurv med hensatte ting både i garasje, i ganger, i sykkelrom og på svalganger.
- Vaktmester tjenesten
  - Vi viderefører avtalen med Vaktmester Andersen.
  - Rutiner rundt garasjevask er blitt bedre. Følger opp Vaktmester Andersen så de varsler i god tid.
- Informasjon og kommunikasjon
  - Styret bruker Vibbo for å kommunisere med beboere og for å informere.
  - Facebook brukes kun for korte ekstra beskjeder om nødvendig. Det er hyggelig at beboere kommuniserer på Facebook men ved henvendelser til styret må man sende mail eller melding på Vibbo.
  - Ved enkeltsaker brukes mail eller i en del tilfeller direkte kontakt pr telefon.
  - Det er sendt ut styret informerer mail til alle beboere.
- Administrasjon av sameiet
  - Det er mange oppgaver som ligger i det å administrere sameiet. Det skal oppdateres lister, skiftes passord holde kontakt med alle leverandører rundt det samme og følge opp dette overfor beboere.
  - Herunder ligger f.eks: Inattika beboerportal, adm av Aimo park avtale, Navn på ringetablå, 8 utleie leiligheter medfører ekstra oppfølging, koordinering av gass service med navnelister, oppfølging av lister fra Ista energi avlesning, garasjeport åpnere, nye nøkler.

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 956 296
TV/Internett	356 688
Felleskostnader lik	293 760
Innkreving fremtidig vedlikehold	200 018
Garasje	188 494
Energiavregning	-191 908
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 803 348**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	70
Nøkler	1 150
Portåpner	1 150
Viderefakturering	1 150
Andre inntekter	1
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 521**

ROLFSBUKTA TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919 567 244, KUNDENR. 7519

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer	13	-13 581	22 458
Restanser felleskostnader		61 352	16 931
Forskuddsbetalte kostnader		147 068	86 184
Driftskonto OBOS-banken		1 792 435	1 328 306
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	800
Sparekonto OBOS-banken		220 085	212 409
SUM OMLØPSMIDLER		**2 207 359**	**1 667 088**
SUM EIENDELER		**2 207 360**	**1 667 088**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 152 442	995 972
SUM EGENKAPITAL		**1 152 442**	**995 972**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		103 129	112 495
Leverandørgjeld		380 255	327 892
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	1 153
Energiavregning	14	571 534	229 576
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 054 918**	**671 116**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 207 360**	**1 667 088**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 02.04.2025
Styret i Rolfsbukta Terrasse Boligsameie

Werner Blom Sommervoll Anja Kristine Kråbøl Marte Aas Halvorsen

Pål Renli Truls Dahl

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-240 373
Renhold ved firmaer	-252 732
Andre fremmede tjenester	-5 114
Andre kontorkostnader	-1 630
Telefon u/mva	-4 219
Bilgodtgjørelse	-242
Kontingenter	-370 252
Bank- og kortgebyr	-3 157
Velferdskostnader	-199
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-877 918**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	14 842
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	643
SUM FINANSINNTEKTER	**15 486**

NOTE: 13
KUNDEFORDRINGER

Tap på krav	-13 581
SUM KUNDEFORDRINGER	**-13 581**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 382 304
SUM INNTEKTER	**-1 382 304**

KOSTNADER

Administrasjon	706
Fjernvarme	1 001 971
SUM KOSTNADER	**1 002 677**
Uoppgjorte avregninger	-191 907
SUM ENERGIAVREGNING	**-571 534**

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

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-68
Arbeidsgiveravgift	-16 930
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 997**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 103.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 713
SUM KONSULENTHONORAR	**-19 713**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-164 218
Drift/vedlikehold VVS	-146 060
Drift/vedlikehold elektro	-34 368
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-143 507
Drift/vedlikehold heisanlegg	-166 325
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-17 425
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 570
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-94 850
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 792
Kostnader dugnader	-401
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-804 515**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-619 078
Renovasjonsavgift	-343 616
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-962 695**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-159 487
Gass	-2 139
Fjernvarme	-10 721
SUM ENERGI / FYRING	**-172 347**

Shape the future with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 22. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 0F7IN-PE22W-WYASZ-KLM3W-2G587-6FQDA

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Rolfsbukta Terrasse Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rolfsbukta Terrasse Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 0F7IN-PE22W-WYASZ-KLM3W-2G587-6FQDA

A member firm of Ernst & Young Global Limited

OBOS

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PENNEO

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

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

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-22 19:12:48 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0F7IN-PE22W-WYASZ-KLM3W-2GS87-6FQDA

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Husordens- og beboerregler for Rolfsbukta Terrasse Boligsameie



Vårt sameie har som visjon at vårt boligområde skal være et godt og trygt sted å bo for alle sameierne og deres familier.

Generelt om vedtektene og beboerregler
Av sameiets vedtekter fremgår det at hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene.

Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f. eks. støy, lukt eller lignende. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er forutsatt.

Det er ikke lov å leie ut garasjeplasser eller boder til utenforstående. Man kan leie ut til beboere i andre boenheter i vårt sameie.

Eventuelle brudd på beboerreglene forutsettes i første omgang ordnet opp direkte mellom de berørte beboere. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre.

Ro og orden

- Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre.

- Fra klokken 23.00 til klokken 07.00 må beboerne være særlig hensynsfulle slik at andre beboeres nattero ikke forstyrres. Spesielt støyende arbeider skal varsles naboer på forhånd. Musikk og høylytt tale på terrassene virker forstyrrende på nabolaget. Det er spesielt lytt mellom blokkene i vårt sameie slik at man bør ta hensyn til dette på morgenen og på kveldstid. Bruk av søppelavsug bes også begrenses i henhold til de samme tider.

- Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy skal naboene varsles om dette.

- Boremaskiner og annet verktøy som skaper støy skal i hovedsak brukes i tidsrommet 08:00 – 19:00. På lørdager i tidsrommet 09:00 – 17:00. På søndager og helligdager skal slikt verktøy ikke benyttes.

- Tørking av tøy på terrassene kan bare skje dersom det ikke er til sjenanse for naboene. Tøy skal ikke henge over rekkverk på terrassene. Teppebanking/risting må ikke medføre sjenanse for naboene.

- Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt. Ha alltid oppsyn med grill slik at det ikke blir unødig røykutvikling.

- Vær varsom med vann når terrassene vaskes slik at naboen under ikke blir skadelidende.

- Mating av fugler fra terrassene eller fellesarealene er ikke tillatt da dette gir forurensning som kan tiltrekke seg rotter og mus. Oppbevar heller ikke mat og avfall slik at mus/rotter/måker tiltrekkes.

- Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres da dette skaper feil trykk i ventilasjonsanlegget og fører til at anlegget ikke fungerer optimalt. Det er også viktig å påse at ventilasjons rister ikke er tildekket.

Husdyr

- Det er tillat med husdyr i sameiet men de må passes slik at de ikke er til ulempe for andre beboere. Det påhviler eiere av husdyr i størst mulig grad å følge enkle regler for å unngå irritasjon og konflikter.

- Lufting av husdyr må skje under kontroll. Hunder skal holdes i bånd på fellesområdene. Plener og beplantete områder skal ikke brukes til urineringsplass for hunder. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Lekeplassene og områdene omkring terrassene i første etasje skjermes spesielt. Det finnes utmerkete kommunale friområder rett utenfor vårt område.

Bruk av utendørs fellesarealer

- Fellesarealene er til glede for alle beboerne i sameiet. Forlat dem derfor i den stand du selv ønsker å finne dem. Vern om trær og planter og plukk gjerne opp søppel hvis det finnes.

Fasader og fellesarealer

<u>Generelt om fellesarealer</u>

- Sameieren har enerett til bruk av sin bruksenhet. Dette gjelder den enkelte leilighet med terrasser og balkonger. Leilighetene på grunnplan har i tillegg et uteareal direkte rundt leiligheten som inngår i bruksenheten.

- De øvrige deler av eiendommen utgjør sameiets fellesareal, og skal være til glede for alle beboerne, og må ikke benyttes til sjenanse for andre eller på en slik måte at eiendommens verdi reduseres. Boligsameiet står ansvarlig for alminnelig vedlikehold av fellesarealene. Det er ikke tillatt å etablere særskilte tiltak på fellesarealene uten styrets godkjennelse.

- Vedlikehold av fellesområder og private markterrasser reguleres spesielt gjennom egen forskrift for uteområdene. Se sameiets web side.

<u>Fasadeendringer</u>

- Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av fellesområder utomhus – inkludert fasade på terrasser. Dette innebærer at beboere må forholde seg til retningslinjer fra styret dersom man ønsker å gjøre endringer som berører fasade, terrassehimling og gulv. Endringer som ikke er i tråd med retningslinjer og godkjent av kommunen/sameiet må tilbakeføres på beboers regning.

- Montering av avskjerming med mer må ikke være til vesentlig hinder for andre beboeres utsikt eller på annen måte virke spesielt forstyrrende.

- Den enkelte beboer har ansvar for at renner og sluk på terrassene ikke tetter seg ved nedbør og under mildværsperioder om vinteren. Hvis så skjer, er vedkommende beboer, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter. De som har hevet gulv med inspeksjonsluke må påse at risten under terrassegulvet renses 2 ganger pr år.

- Av hensyn til renhold, vedlikehold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha store gjenstander/møbler stående i trappene og fellesarealene. Sykler skal plasseres i sykkelstallen i kjelleren eller i stativ ute ved gangveien. Leker, sportsutstyr og private eiendeler skal plasseres i bodene, ikke i oppgang eller under trapp. Barnevogner kan imidlertid plasseres under trappen i kjelleren.

- Beboerne plikter å holde inngangsdører, slusedører og garasjedører lukket og låst til enhver tid. Hvis man har kortvarig behov for å blokkere en dør i åpen stilling skal instruksjoner oppsatt ved dørene følges. Hvis ikke ødelegges dørpumpene.

- Alle dører skal åpnes med automatisk åpner, enten med trykknapp inne eller ved bruk av nøkkel boks på utsiden av døren. Unngå manuell åpning av døren da dette kan forstyrre automatikken i dørpumpene og derigjennom sette dørene i åpen stilling.

- Fellesarealene ute og inne er vårt felles ansvar. Enhver forsøpling av fellesarealer skal ikke forekomme. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.

- Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Beboere henstilles også til å vise hensyn og begrense sigarettrøyking som medfører plagsom lukt inn i andre beboeres leiligheter. Det er heller ikke tillatt å kaste sigarettsneiper, tyggegummi, snus og annen søppel fra terrassene eller på fellesområdene.

Leilighetene våre

- Den enkelte sameier har ansvaret for det indre vedlikehold av egen leilighet, inkludert terskler på dører. Skader som måtte oppstå i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad/dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige regler av sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt. Husk å rengjøre sluk med jevne mellomrom og/eller konferer med rørlegger. Leilighetene må holdes oppvarmet slik at ikke vann eller avløp fryser.

- Ventiler i leilighetene må holdes rene og i orden. Teknisk vedlikehold gjøres etter avtale med autorisert montør.

- Beboer som selger eller leier ut sin leilighet, plikter å melde dette til forretningsfører. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger vedtekter og husordensregler. Ved utleie skal forretningsfører umiddelbart informeres om hvem som bebor leiligheten. Herunder skal man da opplyse om alle relevante personopplysninger om leietakere.

Parkering

- Beboerne plikter å overholde parkeringsbestemmelsene og underrette besøkende om disse.

- Eventuell kortvarig stopp andre steder på område, herunder stopp utenfor oppmerkede plasser er kun tillatt ved nødvendig syke- og varetransport og av/påstigning.

- Sameiet har 6 gjesteplasser utenfor garasje inngangen. Disse er for korttids parkering for besøkende. Beboere har ikke anledning til å bruke disse plassene.

- For besøkende vises også til offentlig p plass ved Rolfstangen badeplass.

Garasjeanlegget

- Sameiere er i henhold til sine kontrakter tildelt eiet garasjeplass(er) og skal brukes som forutsatt, nemlig parkering av kjøretøyer. Det er strenge brannforebyggende regler i garasjen og plassene skal ikke brukes til oppbevaring av løsøre, sportsutstyr, dekk eller annet antennelig materiale.

- Garasjen er bygget uten avløp i gulvet. Når snøen kommer må bilene rengjøres for snø før de kjøres inn i garasjen.

- Vi ønsker ingen uvedkommende inn i vårt garasjeanlegg. Vær derfor oppmerksom når du kjører inn/ut av kjøreporten slik at uvedkommende ikke sniker seg inn.

- Ved ladning av el-bil må det monteres eget strømuttak ved garasjeplassen. Dette må i hvert tilfelle vurderes opp mot kapasiteten som er tilgjengelig i bygget. Søknad om oppsett av ladestasjon sendes til styret.

- Tildeling av handikap plass tildeles etter behov og med gyldig legeattest og kommunalt handikap bevis. Hver sak skal behandles av styret.

Heiser

- Heisene vil normalt fungere uten problemer, men ved feilaktig bruk vil risikoen for feil og skader øke. For å redusere denne risikoen, er det viktig at følgende retningslinjer følges:

- Blokkering av heis dører ved inn- og utlasting av varer må unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere.

Sikkerhet

- Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

- Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanleggene. Det skal utvises påpasselighet ved inn- og utkjøring fra garasjene.

- Styret inngår til enhver tid avtale med firmaer for montering av vind og solavskjerming. Beboere er selv ansvarlig for å kontakte firmaene og følge de anvisninger som er avtalt. Egne retningslinjer er utarbeidet og finnes på sameiets web side.

<u>Montering av utstyr på fasade</u>

- Det er ikke tillatt å montere gjenstander på utvendig fasadevegg. Unntak er terrassevarmer fastmontert på vegg/tak. Slik varmer monteres i overkant av vindu/dør på terrasse eller i tak over balkong. Konferer med styret med henhold til korrekt montering for ikke å skade bygningsmassen.
- Parabolantenne på balkong eller utvendig fasade er ikke tillatt.

<u>Innvendige fellesarealer</u>

- Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjennelse fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer. Det forutsettes at den enkelte beboer gjør rent utenfor egen inngangsdør.

Avfall

- Avfall skal kastes i sjakter plassert utenfor byggene ved gangveien. Avfall skal sorteres og kastes på en forsvarlig måte. Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn i plastposer. Posene skal knyttes igjen for å hindre lukt og tilgrising av sjakter. Sjaktene er dimensjonert for å håndtere gjenstander som <u>uten bruk av makt</u> passerer inn sjaktens åpning. Beboerne er ansvarlig for å pakke og sortere avfallet riktig slik at det ikke tilstopper sjaktene eller skaper skitt og lukt. Sjekk at du har fått alt inn i sjakten før du forlater området.

- Papp skal deles opp minimum i A4 størrelse. Pizza bokser må deles opp da de åpner seg og tetter sjaktene.

- Glass og metall skal kastes i glass- og metallsjakt som er plassert ved lekeplassen bak Pollen bygget.

- Større papp- og papirdeler kan kastes i miljøcontainere på plassen foran brannstasjonen på Fornebu.

Bil- og motorsykkelkjøring

- Bil- og moped/motorsykkelkjøring på gangveier og tun er av sikkerhetsmessige og miljømessige grunner ikke tillatt, med unntak av syketransport og transport av tyngre varer/gjenstander. Beboerne plikter å instruere leverandører, håndverkere, drosjesjåfører og andre om gjeldende regler.

- Skilting for ferdsel på området skal respekteres.

- All kjøring på området skal skje i lav hastighet og med spesiell aktsomhet.

Endring av husordensreglene

- Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.
- For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instrukser som sameierne plikter å forholde seg til.

Etterlevelse av husordensreglene
For å sikre best mulig etterlevelse av husordensreglene, bør alle - både sameiere, deres familier og eventuelle leietakere – ta opp overtredelser av husordensreglene når dette observeres.

Ved urimelig husbråk skal politiet, og ikke styret, kontaktes.

Ved overtredelser av husordensreglene kan styret gi skriftlig advarsel og/eller pålegg om retting og/eller tilbakeføring av ulovlig utførte arbeider. Denne bestemmelsen innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i eierseksjonsloven og i sameiets vedtekter.

- Fellesområdene er direkte knyttet til Bærum Brannvesen. Den enkelte beboer kan selv knytte/abonnere alarmtilknytninger for sine enheter. Ved brann i leilighetene varsles brannvesenet ved å ringe 110.
- Ved feilaktig utløsning av brannalarm resettes den i skapene ved inngangsdøren. Les og følg instruksen.
- Røykvarslere og sprinkeldyser må ikke tildekkes.

Boder i garasjene

- Flere leiligheter er tildelt boder i tilknytning til garasjen. Gjenstander eller varer som er lett bedervelige, eller som kan forårsake utvikling av sopp eller råte under de temperatur- og fuktighetsforhold som råder i garasjene, skal ikke oppbevares i bodene. Mat som kan tiltrekke mus og rotter skal oppbevares i tette stål/plastkasser.
- Aktiviteter som medfører bruk av åpen ild eller som utvikler røyk, må ikke foregå da dette kan utløse brannalarmen.
- Det er forbudt å oppbevare eksplosiver og gasser under trykk i bodene. Oppbevaring av brannfarlige væsker, slik som bensin, må begrenses mest mulig.
- Lys eller sprinkeldyser må ikke tildekkes.
- Over en del boder er det rørføringer eller annen installasjon. Disse skal ikke benyttes som oppheng eller tilsvarende.
- Inngangsdøren fra garasjen til bodene skal til enhver tid holdes låst for best mulig å sikre området mot uvedkommende.

Skader og melding om skader

- Beboere plikter etter alminnelige regler å erstatte skader som påføres fellesarealer (så som garasjeporter, lyktestolper, trappeoppganger, heiser, dører, inngangsparti, plener etc.). Det samme gjelder utgifter til nødvendig opprydning i ganger, garasjer og andre fellesrom.
- Skader som beboer av leilighet anser å være av en art som faller inn under Sameiets ansvar, skal meddeles styret som vil behandle saken. I slikt tilfelle skal ikke leilighetens eier/beboer henvende seg direkte til leverandør eller håndverker uten etter avtale med styret.
- Sameiet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av eiendeler som befinner seg på sameiets felles områder.
- Beboerne bes være spesielt varsom ved transport av større ting ut og inn av leiligheter og heiser. Om nødvendig tildekkes heisen innvendig hvis det er vurdert stor skadefare.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/623071/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 17:15

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602165446
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974553686	PLAN OG BYGNING	Postboks 700, 1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
971278374	STATSBYGG		Postboks 8106 DEP, 0032 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0219	41	409

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	41	409	0	1	386 / 6298	Næringseksjon	Ja	Nei
0219	41	409	0	2	105 / 6298	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	409	0	3	53 / 6298	Boligseksjon	Nei	Ja
0219	41	409	0	4	84 / 6298	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	409	0	5	85 / 6298	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	409	0	6	53 / 6298	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	409	0	7	53 / 6298	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	409	0	8	84 / 6298	Boligseksjon	Nei	Ja
0219	41	409	0	9	77 / 6298	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	409	0	10	53 / 6298	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	409	0	11	84 / 6298	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	409	0	12	98 / 6298	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	409	0	13	63 / 6298	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	409	0	14	63 / 6298	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	409	0	15	84 / 6298	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	409	0	16	85 / 6298	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	409	0	17	63 / 6298	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	409	0	18	63 / 6298	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	409	0	19	84 / 6298	Boligseksjon	Ja	Ja

Doknr: 623071 Tinglyst: 13.06.2017
STATENS KARTVERK

KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/623071/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 17:15

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	41	409	0	20	98 / 6298	Boligseksjon	Nei	Ja
0219	41	409	0	21	63 / 6298	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	409	0	22	84 / 6298	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	409	0	23	84 / 6298	Boligseksjon	Nei	Ja
0219	41	409	0	24	53 / 6298	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	409	0	25	53 / 6298	Boligseksjon	Nei	Ja
0219	41	409	0	26	68 / 6298	Boligseksjon	Nei	Ja
0219	41	409	0	27	84 / 6298	Boligseksjon	Nei	Ja
0219	41	409	0	28	53 / 6298	Boligseksjon	Nei	Ja
0219	41	409	0	29	53 / 6298	Boligseksjon	Nei	Ja
0219	41	409	0	30	68 / 6298	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	409	0	31	98 / 6298	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	409	0	32	63 / 6298	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	409	0	33	63 / 6298	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	409	0	34	84 / 6298	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	409	0	35	85 / 6298	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	409	0	36	63 / 6298	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	409	0	37	63 / 6298	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	409	0	38	84 / 6298	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	409	0	39	98 / 6298	Boligseksjon	Nei	Nei
0219	41	409	0	40	63 / 6298	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	409	0	41	84 / 6298	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	409	0	42	84 / 6298	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	409	0	43	63 / 6298	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	409	0	44	63 / 6298	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	409	0	45	98 / 6298	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	409	0	46	84 / 6298	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	409	0	47	63 / 6298	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	409	0	48	63 / 6298	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	409	0	49	98 / 6298	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	409	0	50	63 / 6298	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	409	0	51	127 / 6298	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	409	0	52	127 / 6298	Boligseksjon	Ja	Nei

Dok: 352 6072

29 MARS 2017

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til

Bærum kommune

1304 Sandvika

Begjæring om:

[X] oppdeling i eierseksjoner

[ ] reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1 Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0219	BÆRUM	41	409		

2 Hjemmelshaver

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Ideell andel [2]
971 278 374	Staten v/Arbeids- og administrasjonsdept. v/Statsbygg	

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

Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]
1	Se	vedlegg		16				31				46			
2				17				32				47			
3				18				33				48			
4				19				34				49			
5				20				35				50			
6				21				36				51			
7				22				37				52			
8				23				38				53			
9				24				39				54			
10				25				40				55			
11				26				41				56			
12				27				42				57			
13				28				43				58			
14				29				44				59			
15				30				45				60			

SUM TELLERE 0 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN 0

4 Supplerende tekst

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

Signaturer

Begjæringen skal underskrives i felt 7 på side 2. Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid at hvert ark signeres

ANDERS GREIBERSEN
FOR STATSBYGG IHT. FULLMAKT

Seksjoneringsbegjæring Bærum kommune blu jan 2008

side 1 av 3

5 Egenerklæring

Undertegnede erklærer at:

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen.

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

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

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

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmester, og hvor leier har kjøperett.

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

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

i) [X] det er fastatt vedtekter.

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4-format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:[6]

a) Situasjonsplan (§ 7 annet ledd)

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7 annet ledd)

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen (Skal ikke sendes til tinglysing)

d) Vedtekter (§ 28) (Skal ikke sendes til tinglysing)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner [7]
Fornebu 17/3-17	ANDERS TEIGEN GREGERSEN for Statsbygg iht. fullmakt	

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

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

Sted, dato	Underskrift(er)	Navnet gjentas med blokkbokstaver

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [8)]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr	
41	409			i Bærum kommune

Dato	Stempel og underskrift
2/6-2016	Inghild d. Andersen BÆRUM KOMMUNE Geodata 1304 SANDVIKA

Noter

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Ideell andel påføres bare når det er flere hjemmelshavere.
3) B = boligseksjon; N = næringsseksjon; SB = sameleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring.
4) Ved seksjonering skal det oppgis en sameiebrøk for hver seksjon med hele tall i teller og nevner. Summen av tellerne settes inn nederst i feltet. Nevneren i sammeiebrøken skal være lik sum tellere.
5) Sett B når det finnes tilleggsdel i bygning, G når det finnes tillegsdel på grunnareal (del av tomt), BG hvis begge typer tilleggsdeler finnes. Bokstavene angir at tilleggsdelene finnes, kart og plantegninger viser hvor.
6) Begjæringsskjemaet med situasjonsplan og plantegninger sendes kommunen i 3 eksemplarer, øvrig dokumentasjon i 1 eksemplar.
7) Ved reseksjoneringen kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner når sameiebrøken reduseres.
8) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysingsgjenpart når målebrev kreves (§ 9).

Dok: 357 2703

Rolfstangveien 20-28, gnr. 41, bnr. 409, Bærum Kommune

Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

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

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	386	B	45	B	98	BG
2	B	105	BG	46	B	84	BG
3	B	53	G	47	B	63	B
4	B	84	BG	48	B	63	B
5	B	85	BG	49	B	98	B
6	B	53	BG	50	B	63	B
7	B	53	BG	51	B	127	B
8	B	84	G	52	B	127	B
9	B	77	BG	53	B	127	B
10	B	53	BG	54	B	63	B
11	B	84	BG	55	B	63	B
12	B	98	B	56	B	85	B
13	B	63	B	57	B	84	B
14	B	63	B	58	B	63	B
15	B	84	BG	59	B	63	B
16	B	85	BG	60	B	98	
17	B	63	B	61	B	84	B
18	B	63	B	62	B	63	B
19	B	84	BG	63	B	63	B
20	B	98	G	64	B	98	B
21	B	63	B	65	B	63	B
22	B	84	BG	66	B	128	B
23	B	84	G	67	B	127	B
24	B	53	BG	68	B	127	B
25	B	53	G	69	B	127	B
26	B	68	G	70	B	127	B
27	B	84	G	71	B	127	B
28	B	53	G	72	B	128	B
29	B	53	G	73	B	128	B
30	B	68	BG				
31	B	98	B				
32	B	63	B				
33	B	63	B				
34	B	84	B				
35	B	85	B				
36	B	63	B				
37	B	63	B				
38	B	84	B				
39	B	98					
40	B	63	B				
41	B	84	B				
42	B	84	BG				
43	B	63	B				
44	B	63	B				
SUM BRØK		3 539		SUM BRØK		2 759	

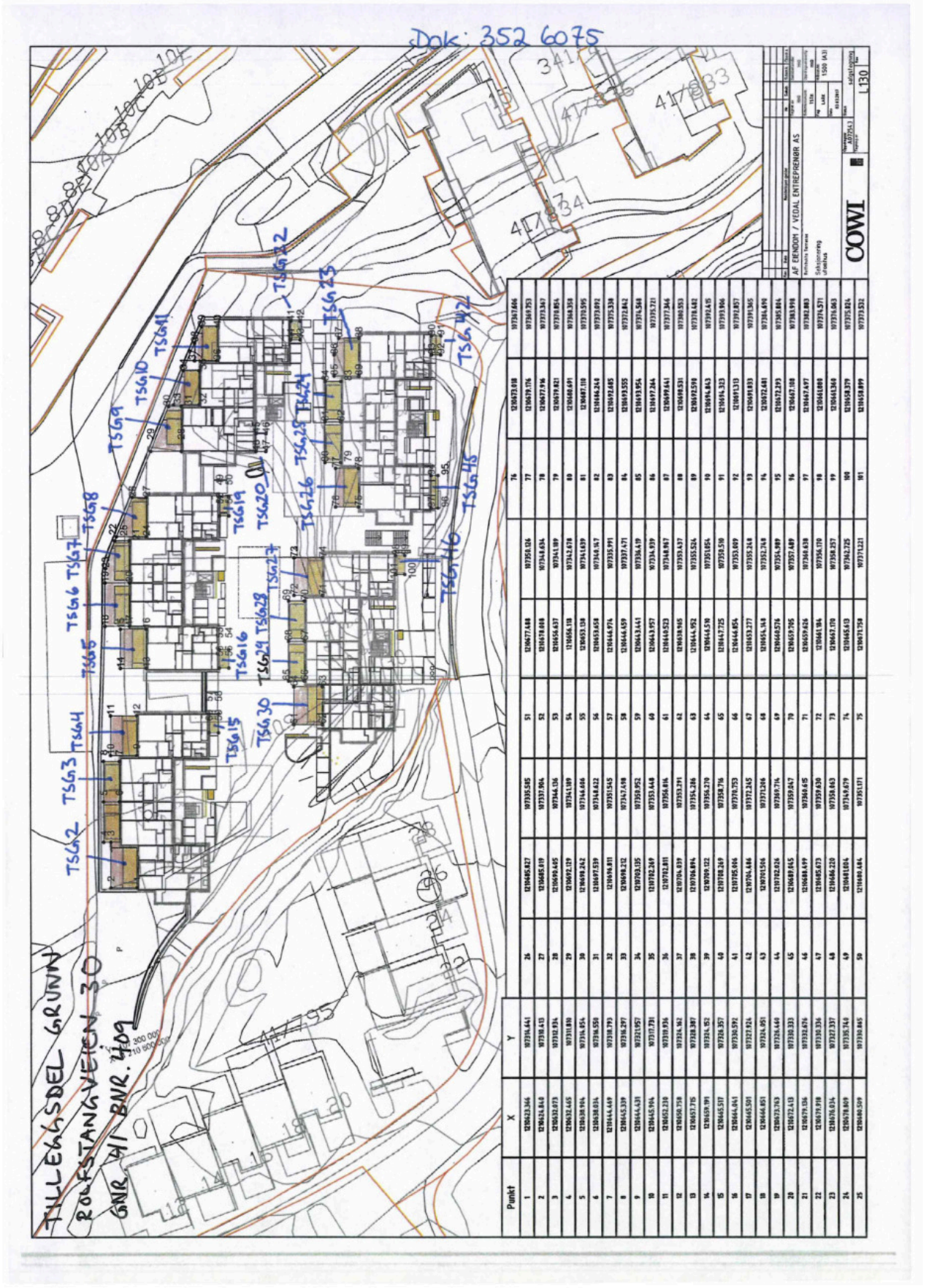
SUM BRØK (TELLERE) 6 298 = **NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Signaturer

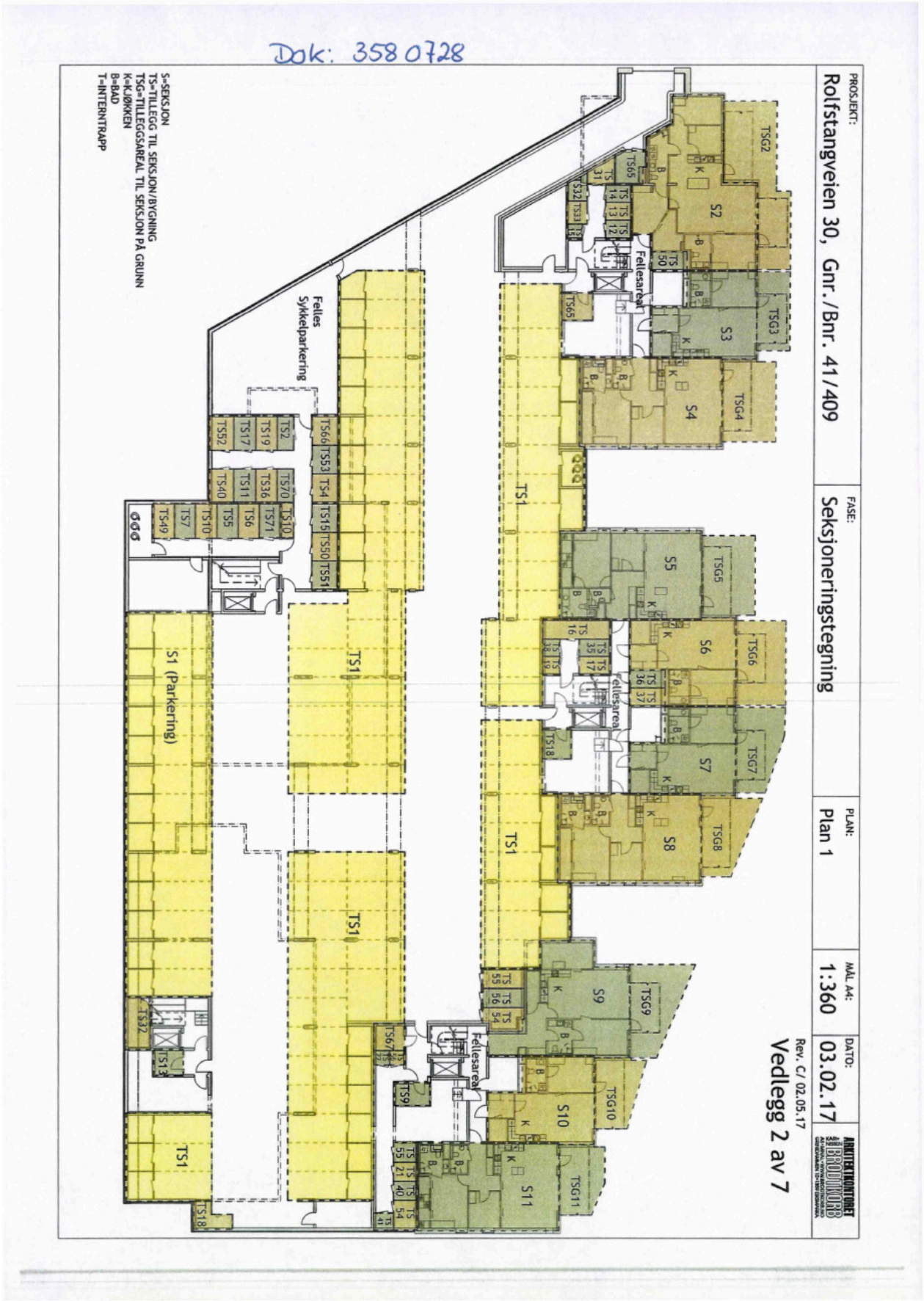
25/4-17 Anders Gregersen ihht fullmakt fra Statsbygg

Dato: Hjemmelshaver


Dok: 352 6073
PROSJEKT:
Rolfstangveien 30, Gnr./Bnr. 41/409
FASE:
Seksjoneringstegning
PLAN:
SITUASJON
MÅL A4:
1:700
DATO:
03.02.17
Rev. A/ 14.02.17
Vedlegg 1 av 7
ARKITEKTKONTORET
Snr./HUS A:
2-4
12-15
31-34
50-51
65
Snr./HUS B:
5-8
16-19
35-38
52-53
66
Snr./HUS C:
9-11
20-22
39-41
54-56
67
Snr./HUS D:
27-30
46-49
61-64
70-71
73
Snr./HUS E:
23-26
42-45
57-60
68-69
72
41/530
41/529
41/795
A
B
C
D
E


Dok: 352 6075
TILLEGGSDEL GRUNN
ROLFSTANGVEIEN 30
GNR. 41 BNR. 409
COWI
AF EIENDOM / VEDAL ENTREPRENØR AS

| Punkt | X | Y | | |

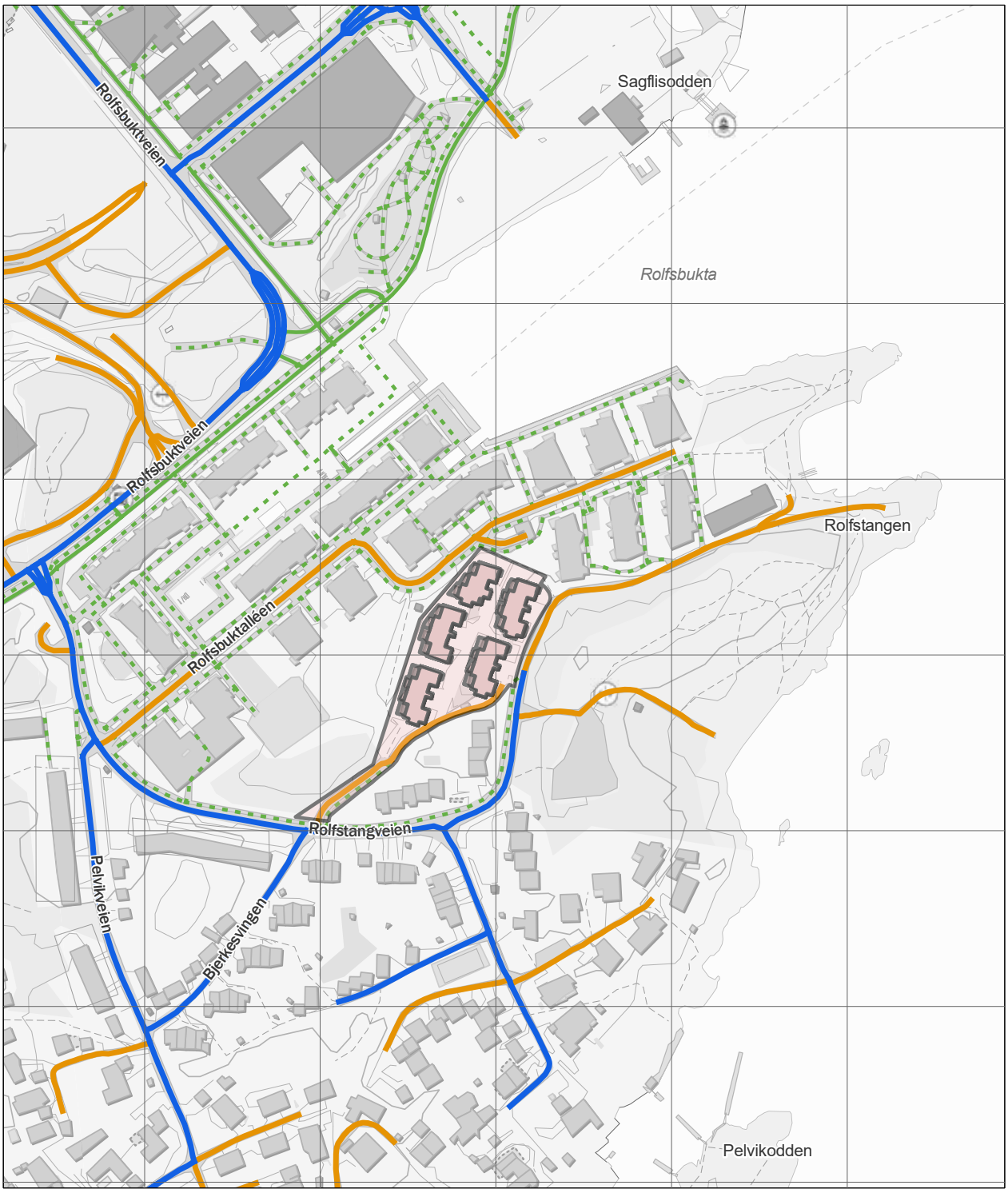

Dok: 358 0728
PROSJEKT:
Rolfstangveien 30, Gnr./Bnr. 41/409
FASE:
Seksjoneringstegning
PLAN:
Plan 1
MÅL A4:
1:360
DATO:
03.02.17
Rev. C/ 02.05.17
Vedlegg 2 av 7
S=SEKSJON
TS=TILLEGG TIL SEKSJON/BYGNING
TSG=TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON PÅ GRUNN
K=KJØKKEN
B=BAD
T=INTERNTRAPP
Felles Sykkelparkering
Fellesareal
S1 (Parkering)
S2
S3
S4
S5
S6
S7
S8
S9
S10
S11
TS1
TSG2
TSG3
TSG4
TSG5
TSG6
TSG7
TSG8
TSG9
TSG10
TSG11


Dok: 352 6077
S=SEKSJON
TS=TILLEGG TIL SEKSJON/BYGNING
TSG=TILLEGGSAREAL TIL SEKSJON PÅ GRUNN
K=KJØKKEN
B=BAD
T=INTERNTRAPP
PROSJEKT:
Rolfstangveien 30, Gnr./Bnr. 41/409
FASE:
Seksjoneringstegning
PLAN:
Plan 2
MÅL A4:
1:360
DATO:
03.02.17
Rev. A/ 07.02.17
Vedlegg 3 av 7
ARKITEKTKONTORET
Felles

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/409/0/24
Adresse: Rolfstangveien 26, 1364 FORNEBU

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07/05/2025



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

Bærum kommune

VAledninger

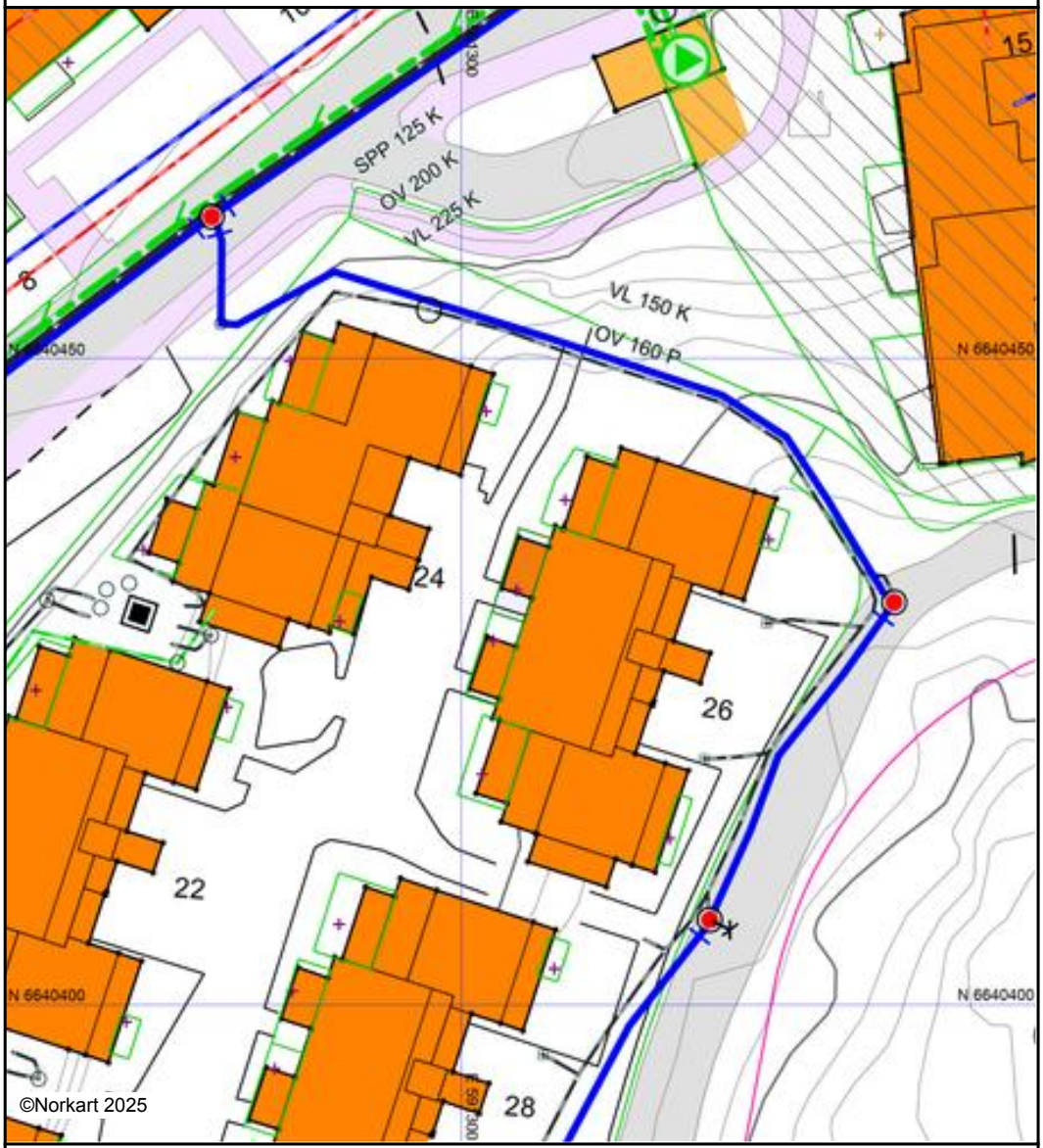
Eiendom: 41/409/0/24
Adresse: Rolfstangveien 26
Dato: 07.05.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 07.05.2025

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	409	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Rolfstangveien 26, 1364 FORNEBU								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense < 500 cm

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

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

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

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

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer
- Annet felles areal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Idrett
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Avfallssug

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde
- Turveg
- Friområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
- Ferdsel
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Badeområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

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

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel
- Påskrift feltnavn
- Påskrift kotehøyde
- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

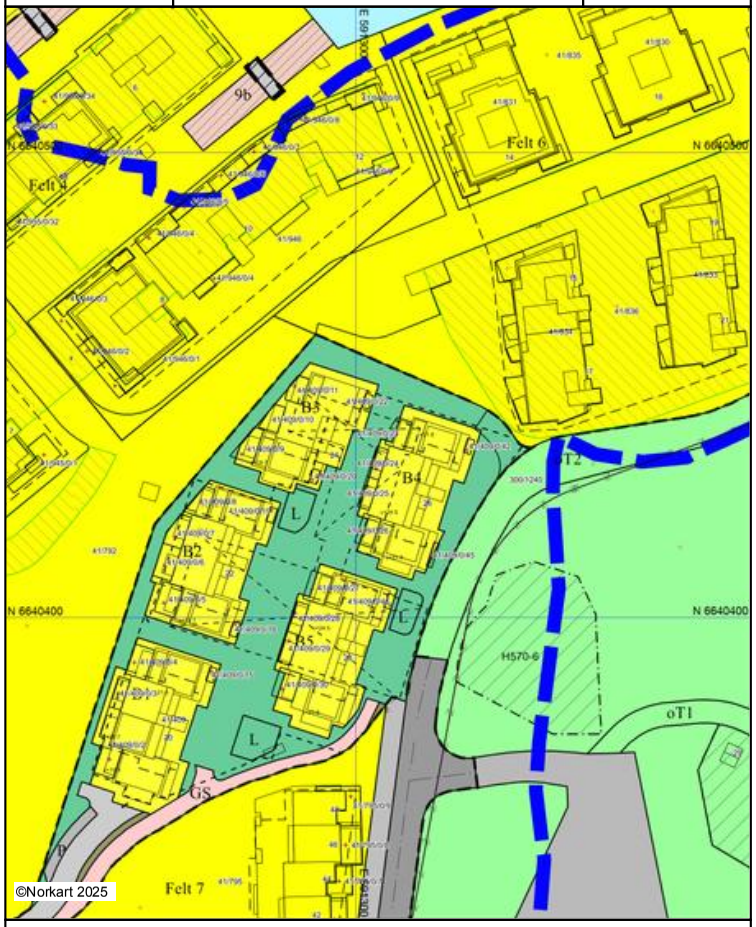
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/409/0/24
Adresse: Rolfstangveien 26
Dato: 07.05.2025
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.

Utskriftsdato: 07.05.2025

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.**	41	**Bruksnr.**	409	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Rolfstangveien 26, 1364 FORNEBU								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 411 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016014 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2016014)
Navn	KOMMUNEDELPLAN 3 FORNEBU

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.03.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/18454/2016014.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 411 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B4.2

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013006 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2013006)
Navn	FORNEBU OMRÅDE 4.2 ROLFSBUKTA FELT 8
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.02.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/11799/2013006.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 240 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Delareal 612 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 593 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B4
	Delareal 2 283 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal
	Delareal 602 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B5
	Delareal 495 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B3
	Delareal 161 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** L
	Delareal 40 m^2 **Formål** Parkering **Feltnavn** P
	Delareal 169 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal
	Delareal 412 m^2 **Formål** Kjøreveg
	Delareal 654 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B1

BÆRUM KOMMUNE

PlanId 2013006

I medhold av § 12-12 i Plan- og bygningsloven av 27.6.2008 nr.71 har Bærum kommunestyre i møte 26.2.2014 vedtatt disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR FORNEBU OMRÅDE 4.2, ROLFSBUKTA FELT 8, ALTERNATIV 2, PLANID 2013006

§ 1 Hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for utbygging av området med boligbebyggelse i 3-4 etasjer og underetasje, med tilhørende fellesarealer og parkeringskjeller.

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Bomiljøveilederen for Fornebu skal følges. Det skal ved utformingen av bebyggelse og utearealer legges til rette for en variert befolkningssammensetning og et trygt og godt sosialt miljø. Utearealene skal struktureres og opparbeides slik at de stimulerer til sosial kontakt og livsutfoldelse for alle brukergrupper. Utearealene skal være bilfrie og være tilpasset barn i alle aldre. Utearealer og bebyggelse skal være tilrettelagt for bevegelses- og orienteringshemmede.

§ 2.2 Estetiske retningslinjer for Fornebu skal følges. Kvalitet og krav til god arkitektonisk utforming skal prege utviklingen av området. I utformingen av utearealene skal det legges vekt på god landskapsarkitektur.

§ 2.3 Parkering skal skje etter gjeldende norm for Fornebu:

Bolig	Byvilla/blokk*)
- 5 rom eller mer	1,5
- 4 rom	1,3
- 3 rom	1,1
- 2 rom	0,9
- 1 rom/hybel	0,6

*) Hvorav 0,2 plasser til besøksparkering.

Minimum 5% av plassene skal utformes og dimensjoneres for handikappede. HC-plassene skal være fellesareal.

Sykkelparkering skal etableres nær inngang på terreng og/eller i forbindelse med garasjeanlegg under terreng etter følgende norm:

Bolig	Byvilla/blokk*)

- 4 rom eller mer	2,5 plasser
- 3 rom	1,6 plasser
- 3 rom	1,3 plasser
- 1 rom	1,0 plasser

§ 2.4 Miljø

- Miljøoppfølgingsprogrammet for Fornebu skal følges. Det skal ved opparbeidelsen av området legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning.
- De ubebygde delene av planområdet, med unntak av private uteoppholdsarealer, skal være åpne for allmennhetens ferdsel.
- Teknisk infrastruktur i grunnen tilstrebes lagt i fellesgrøfter.
- Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.
- Oppvarming av ny bebyggelse skal være vannbåren, og tilknyttes fjernvarme- og fjernkjøleanlegg.
- Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele bebyggelsens levetid. Mengden av avfall i byggeprosessen skal minimeres. Det skal benyttes miljøvennlige materialer med lang levetid og god materialutnyttelse. Muligheten for å benytte gjenbruksmaterialer, inkludert asfalt og betong, skal vurderes.
- Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal skje på en for miljøet god måte. Boligene innenfor området skal tilknyttes vakuumanlegg for rørtransport av avfall. Det skal legges til rette for kildesortering i driftsfasen.
- Det skal utarbeides massehåndteringsplan for utbyggingen. Eventuelle overskuddsmasser skal gjenbrukes på Fornebu. Ved eventuelt masseunderskudd skal overskuddsmasser fra andre områder på Fornebu benyttes.
- Miljømålene i miljøoppfølgingsprogrammet skal innarbeides i konkurranser, anbudsinnbydelser, kontrakter og byggeplaner.
- Ved etappevis utbygging skal deler av feltet som skal bygges ut i en senere fase gis en midlertidig opparbeidelse med gangforbindelser og grønne overflater som minsker ulempene for de felt som tas i bruk først.
- Det skal planlegges og prosjekteres bygg med god bygningsutforming og standard som tilrettelegger for et godt inneklima.

§ 2.5 Samfunnstjenester

Utbyggingen skal skje i samsvar med de forutsetninger som er gitt i kommunedelplan 2 for Fornebu når det gjelder etablering av samfunnstjenester, inkludert utbygging av teknisk og sosial infrastruktur.

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

§ 3 Fellesbestemmelser for byggeområdene

§ 3.1 Bebyggelsens plassering og maksimale byggehøyder fremgår av plankartet. Samlet grad av utnytting for bolig skal ikke overstige BRA = 5950m2. Parkeringskjeller, inkludert boder, som helt eller delvis ligger under terreng skal ikke regnes med i grad

av utnytting. Det tillates overskridelse av byggegrenser under bakken for opparbeidelse av parkering og boder dersom konstruksjonen ikke er synlig over bakken.

§ 3.2 I skrått terreng medregnes 50% av bruksareal under terreng der avstanden mellom himling og planert terrengs gjennomsnittsnivå er mellom 0,5 og 1,5 meter og 100% der avstanden er over 1,5 meter.

§ 3.3 Overdekket balkongareal, samt uteareal på terreng overdekket av balkong, med størrelse inntil 10 m2 pr. leilighet medregnes ikke i bruksarealet. Balkongareal som er trukket lenger enn 1m innenfor fasadeliv, medregnes i BRA. Mindre deler av utkraget balkong (maksimalt 1,4 meter) kan krage ut over byggegrensen.

§ 3.4 Over angitt kotehøyde tillates trapp-/heisoppbygg på inntil 2,5 m. Takoppbygg skal være tilbaketrukket minst 1 meter fra fasadeliv og være tilpasset bebyggelsens arkitektur. Tekniske installasjoner skal søkes integrert i bebyggelsen.

§ 3.5 Takflater som ikke benyttes til takterrasser skal tekkes med sedum.

§ 3.6 Sykkelparkering skal etableres i henhold til § 2.3.

§ 4 Bolig, felt B1-B5

§ 4.1 Byggegrenser og maksimal byggehøyde er angitt på plankartet. Det skal tilstrebes en variasjon i byggehøyde innenfor hvert delfelt.

§ 4.2 Det er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst. Alle leiligheter skal ha direkte utgang til privat sydøst, syd, sydvest eller vestvendt uteoppholdsareal på terreng, balkong eller takterrasse. Forhager skal strekke seg minimum 3 m ut fra veggliv. Balkonger skal være minimum 6m2.

§ 5 Uteoppholdsareal

§ 5.1 Feltet er felles uteoppholdsareal for boligene i felt B1-5. Feltene inngår i beregning av MUA. Det tillates etablert stier og gangveier.

§ 5.2 Det skal opparbeides minste uteoppholdsareal (MUA) på 50m2 per boenhet. Terrasse/forhage/balkong/fellesareal medregnes i MUA.

§ 5.3 Der tak på konstruksjoner under terreng skal være beplantet, må arealene overdekkes med et vekstlag på minimum 0,7 meter.

§ 6 Lekeplass

§ 6.1 Lekearealene skal tilrettelegges i tråd med bomiljøveilederen for Fornebu. Lekearealene er felles for alle boenhetene innenfor planområdet.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

§ 7 Kjøreveg

§ 7.1 Arealene skal opparbeides med den inndeling og de bredder som er vist på plankartet. Det kan gjøres mindre avvik fra dette i samråd med aktuell vegmyndighet.

§ 7.2 Teknisk standard og utførelse skal tilfredsstille kommunens retningslinjer, samt prinsippene om universell utforming.

§ 7.3 Kjørevei skal benyttes som felles adkomst til parkeringskjeller.

§ 8 Gang/sykkelveg

§ 8.1 Gang/sykkelveg skal opparbeides som vist på plankartet. Løsningen skal være i samsvar med kommunens retningslinjer for stigning og hvilerepos.
§ 8.2 Det skal sikres forbindelse mellom gangstiene innenfor planområdet og offentlig turvei øst for planområdet.
§ 8.3 Gang/sykkelveg innenfor planområdet skal være tilgjengelig for allmennheten.

§ 9 Kjeller under bakken

§ 9.1 Parkering for boliger skal etableres i felles parkeringskjeller under terreng, i henhold til § 2.3. Parkeringskjelleren skal kun betjene boligene i felt B1-5. Inn- og utkjøring er vist på plankartet.
§ 9.2 Det tillates etablert boder i parkeringsgarasje. Én bod dekker parkering av én sykkel.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (PBL. § 12-7 NR. 10)

§ 10 Før rammetillatelse gis

§ 10.1 Det kan ikke gis rammetillatelse for ny bebyggelse før sosial infrastruktur som skole, barnehage med mer, samt tekniske anlegg for betjening av planområdet som elektrisitetsforsyning, vann og avløp, fjernvarme, vakuumanlegg for rørtransport av avfall, tilfredsstillende kapasitet på transportnettet, herunder gang- sykkelveier, kjøreveier og bane er etablert eller sikret.
§ 10.2 Sammen med søknad om rammetillatelse skal følende sendes inn:

- Estetisk redegjørelse for bebyggelsen inklusiv beskrivelse av materialbruk og farger.
- Miljøoppfølgingsplan for prosjektet.
- Massehåndteringsplan utarbeidet etter mal for miljøplan med veiledning.
- Skiltplan som gir retningslinjer for utforming og plassering av skilt.
- Energi- og effektbudsjett for bebyggelsen.
- Plan for avfallshåndtering i det ferdige bygget.
- Utomhusplan i målestokk 1:500 skal vise
    - Bygningenes plassering og høyde.
    - Bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet.
    - Eksiterende og prosjektert terreng. Nødvendige trapper og stigningsforhold på veier og stier skal fremgå.
    - Adkomst og utvendig parkering, herunder sykkelparkering, eksisterende vegetasjon som skal bevares og prinsippene for beplantning.
    - Utforming og materialbruk på gangarealer.
    - Håndtering av overflatevann.
    - Ny vegetasjon og plassering.
    - Utforming av lekeområder.

§ 11 Før igangsettingstillatelse gis

§ 11.1 Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal følgende sendes inn:

- Oppdatert utomhusplan. Planen skal vise bruk og overflate på alt ubebygd areal, herunder terreng med eksisterende og nye koter, avkjørsler, parkeringsplasser på bakken, gangareal med ev. trapper og ramper, plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeareal, beplantning, benker, belysning, støttemurer, evt.

tekniske bygg og anlegg, overvannshåndtering, materialvalg etc. Utomhusplanen skal også vise midlertidig opparbeiding av ev. deler av felt som skal bygges ut senere.

- Plan for anleggsfasen. Planen skal blant annet vise plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, evt. boligbrakker med adkomst og parkering, eksisterende terreng og vegetasjon som skal bevares, samt kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for blant annet støy- og luftforurensning og forurensning av grunn i anleggsperioden, med beskrivelse av avbøtende tiltak.
- Oppdatert miljøoppfølgingsplan.
- Tiltaksplan jfr. forurensingsforskriften.

§ 12 Før bebyggelse kan tas i bruk

§ 12.1 Skal alle utearealer i det aktuelle felt være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 12.2 Skal fortau og gang-/sykkelveier innenfor planområdet være ferdig opparbeidet.

§ 12.3 Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, kan utomhusarealene ferdigstilles senest påfølgende sommer.

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

Megleropplysninger

Gnr:	**41**	Bnr:	**409**	Fnr:		Snr:	**24**
Adresse:	**Rolfstangveien 26, 1364 FORNEBU**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
14/24511 og 15/119114	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

AF Gruppen Norge AS
v/Jacob Anker Lind
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	15/119114 - 18/62793/FRA	14.03.2018

Adresse - Tiltak:	Rolfstangveien 26 - boligblokk - hus E
Gnr/Bnr:	41/409
Tiltakshaver:	Rolfsbukta Utvikling KS
Ansvarlig søker:	AF Gruppen Norge AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Hanne Høybach
bygningssjef

Aud Frøystein
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandsplass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Rolfstangveien 28, 1364 FORNEBU

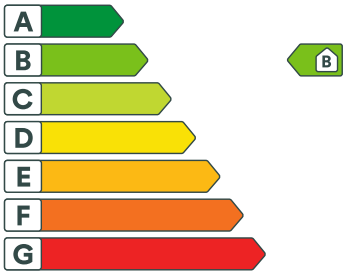
Detaljering

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

enova

Energiattest

Adresse **Rolfstangveien 28, 1364 FORNEBU**	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297277**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300468527**
Gårdsnummer **41**	Bruksnummer **409**
Seksjonsnummer **28**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **53,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **81,27 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **80,95 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 040 kWh**

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



Rolfstangveien 28, 1364 FORNEBU

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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.

Rolfstangveien 28

Nabolaget Fornebu - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Snarøya skole (1-7 kl.) 337 elever, 15 klasser	10 min 0.6 km
Storøya skole (1-7 kl.) 293 elever, 15 klasser	21 min 1.8 km
Oksenøya skole (1-7 kl.) 506 elever, 28 klasser	22 min 1.8 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl... 395 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	9 min 4.5 km
Oslo International School 90 elever	15 min 8.6 km

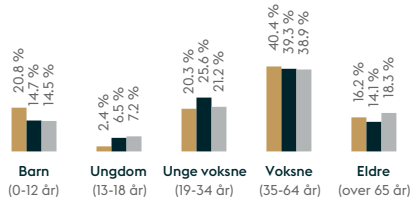
Offentlig transport

Rolfstangen Linje 31	6 min 0.4 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	6 min 3.4 km
Lilleaker Linje 13	9 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 11.4 km
Oslo Gardermoen	46 min

Barnehager

Sjøflyhavna barnehage (1-5 år) 82 barn	7 min 0.5 km
Hundsund barnehage (1-5 år) 96 barn	10 min 0.8 km
Nansenparken barnehage (1-6 år... 133 barn	15 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fornebu	6 167	2 988
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

POP Padeltennis	5 min
Snarøya skole gymnastikksal	10 min
Feel24 Fornebu	8 min
SATS Fornebu	14 min

Vedlikehold hager
Godt velholdt 92/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



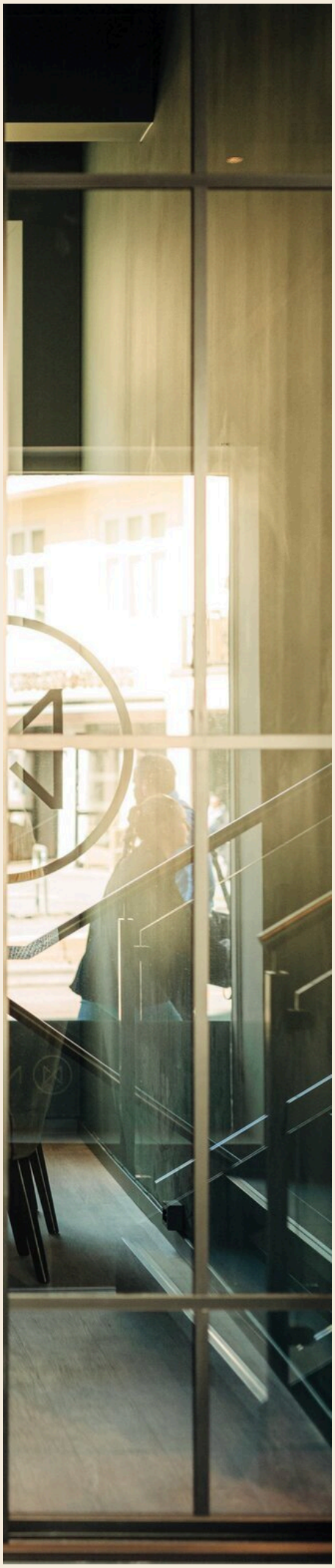
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Bærum

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.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0131/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rolfstangveien 28 1364 FORNEBU
Matrikkel: Gnr 41, bnr 409, snr 28 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kim Gjelseth

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
k.gjelseth@nordvikbolig.no
934 97 997