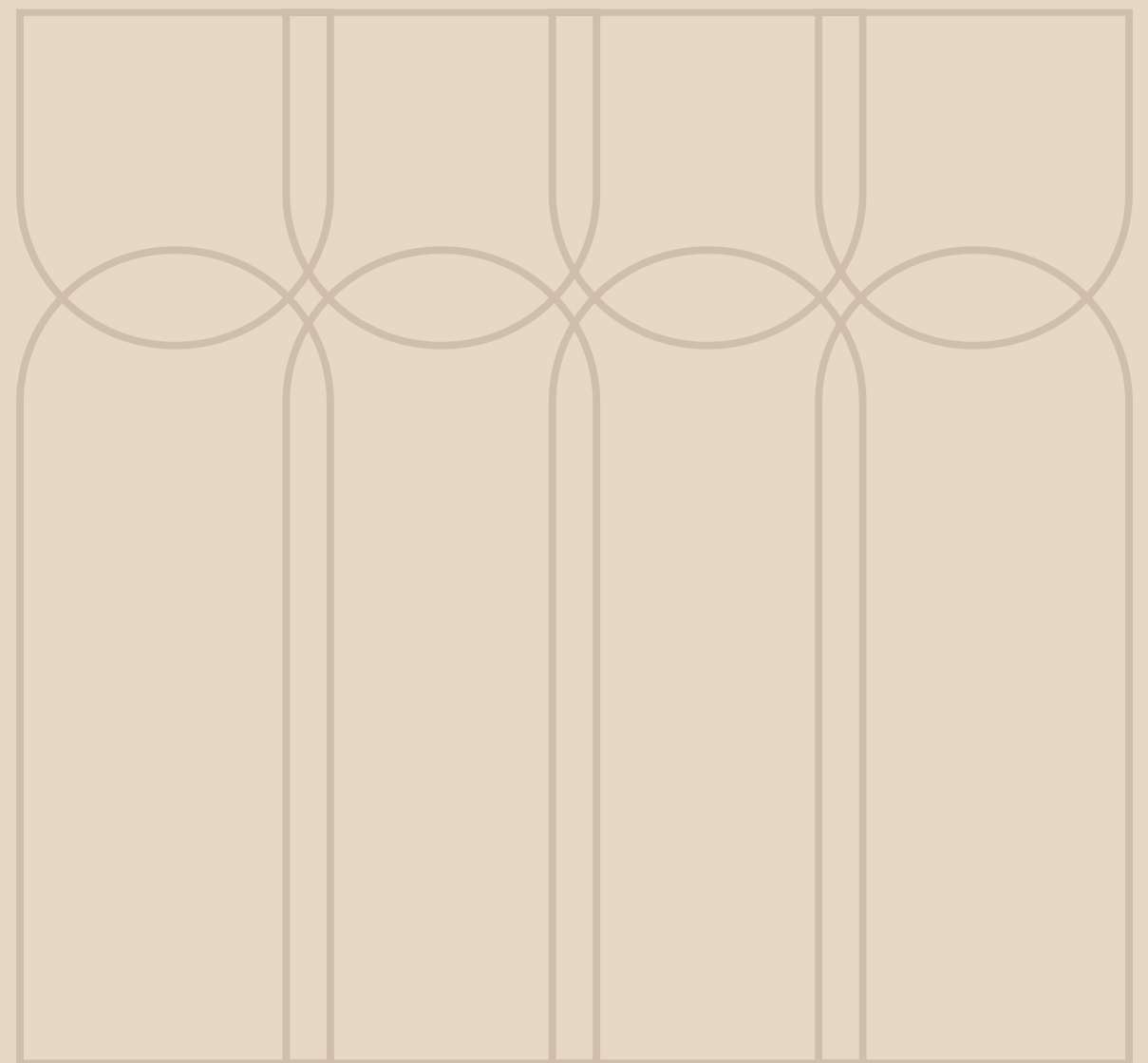




ROLFSBUKTA / FORNEBU

Rolfsbuktalléen 4A

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ønsker
velkommen til Rolfsbukta alléen 4A.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Kr 9 700 000,-	Eierseksjon	2667.8 m² (eiet)
OMKOSTNINGER	EIEFORM	
256 090,-	Eierseksjon	
TOTALPRIS	ANTALL SOVEROM	
9 956 090,-	2	
FELLESKOSTNADER	ETASJE	
5 158,- pr. mnd	4	
FELLESFORMUE	BYGGEÅR	
3 821,-	2013	
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING	
73/78 kvm	D - Lys grønn	

Din megler



Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

+47 951 97 652

Attraktiv og moderne 3-roms med idyllisk og sjønær beliggenhet | Solrik balkong med sjøutsikt | Heis | Garasje m/ EL

Innbydende selveierleilighet i 4. etasje med luftig og fri beliggenhet nær sjøen. Her får du en herlig kombinasjon av umiddelbar nærhet til flotte rekreasjonsområder og kort vei til byens pulserende liv. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med stue i åpen løsning mot kjøkken, to soverom, bad og innvendig bod. I stuen skaper en stemningsfull gasspeis både lun varme på kjølige høst- og vinterdager og en hyggelig atmosfære året rundt. Leiligheten har også en svært kjærkommen, solrik og romslig balkong.

Verdt å merke seg:

- Balansert ventilasjon
- Vannbåren gulvvarme
- Gassuttak på balkong
- Garasjeplass m/lader og heis til leiligheten
- Nordvestvendt balkong på ca. 14m² med sjøutsikt
- Attraktiv og ettertraktet beliggenhet
- Fjernvarme, internett og a-konto varmtvann inkl.



Området kombinerer vakker natur, estetisk bebyggelse og nærhet til sjøen svært populært.

Rolfsbukttalléen 4 A



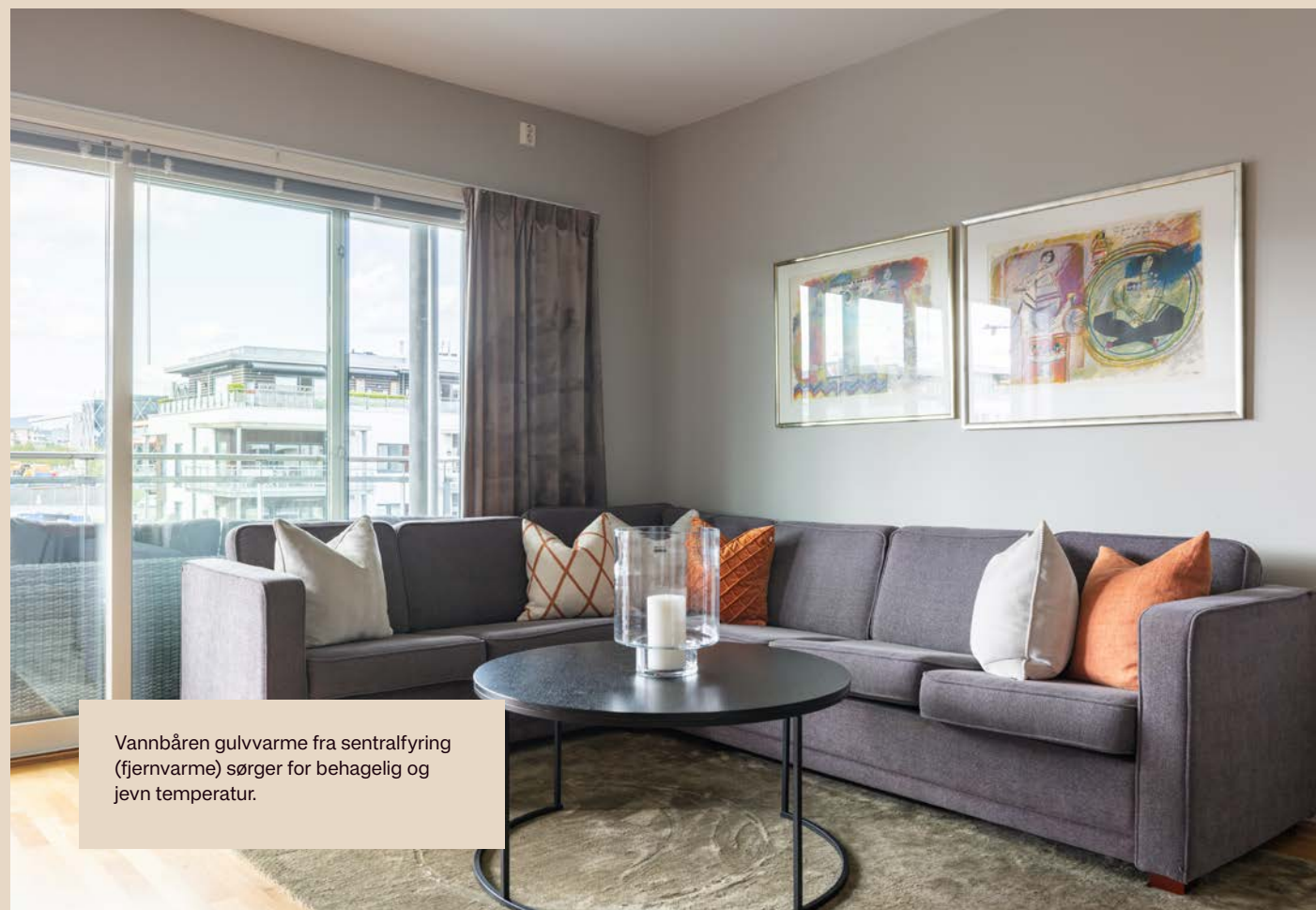
Leiligheten har en kjærkommen nordvestvendt balkong på 14 m² med moderne glassrekkverk og tregulv.







Stuen oppleves lys og romslig. Store vindusflater gir rikelig med dagslys og bidrar til en innbydende atmosfære.

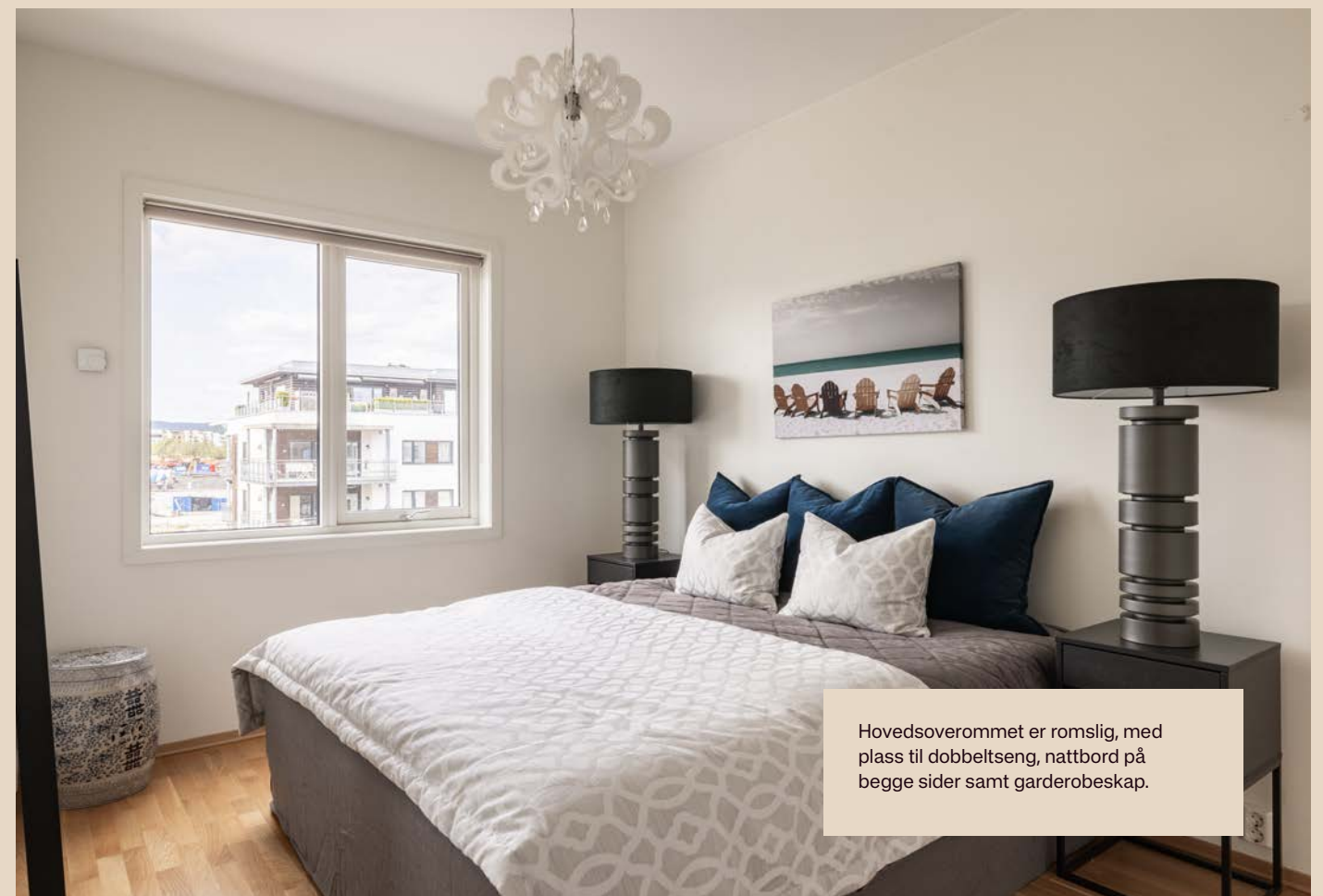


Vannbåren gulvvarme fra sentralfyring (fjernvarme) sørger for behagelig og jevn temperatur.



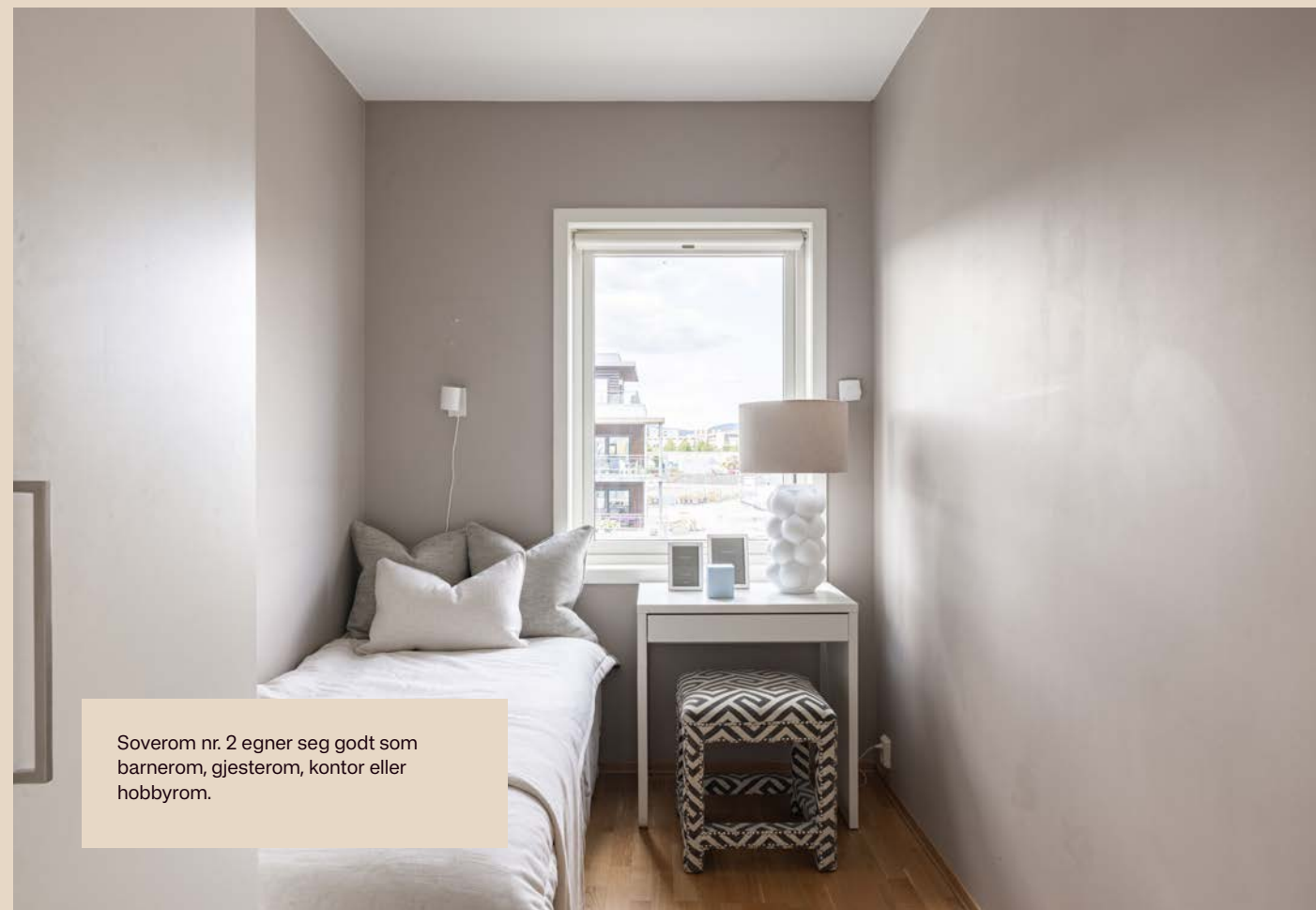


Kjøkkenet er delikat og inneholder godt med skuff- og skaplass samt fine arbeidsflater.



Hovedsoverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord på begge sider samt garderobeskap.





Soverom nr. 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom.

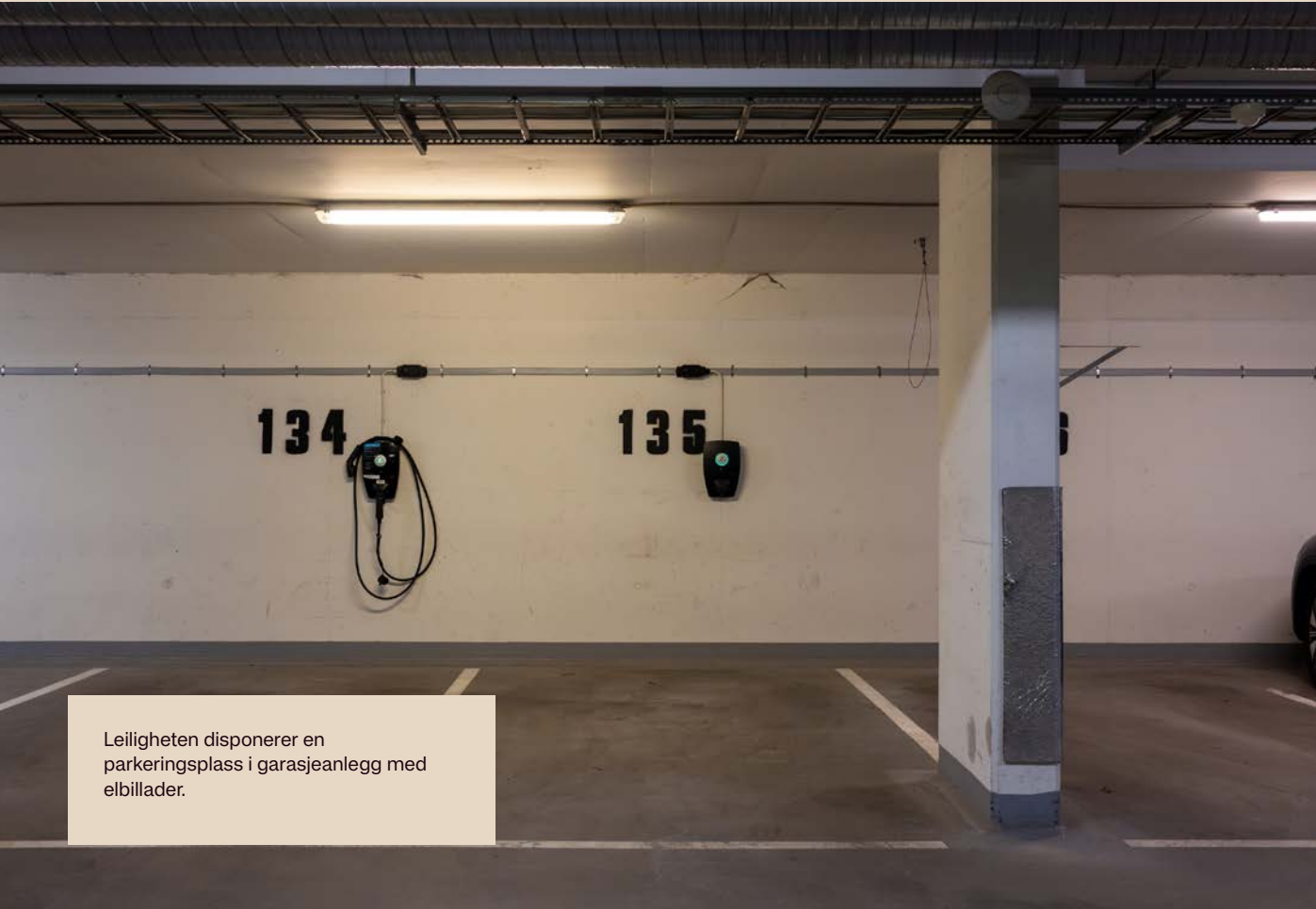


Leiligheten har et lyst og tidløst flislagt bad med vannbåren gulvvarme samt malt innvendig himling med downlights.





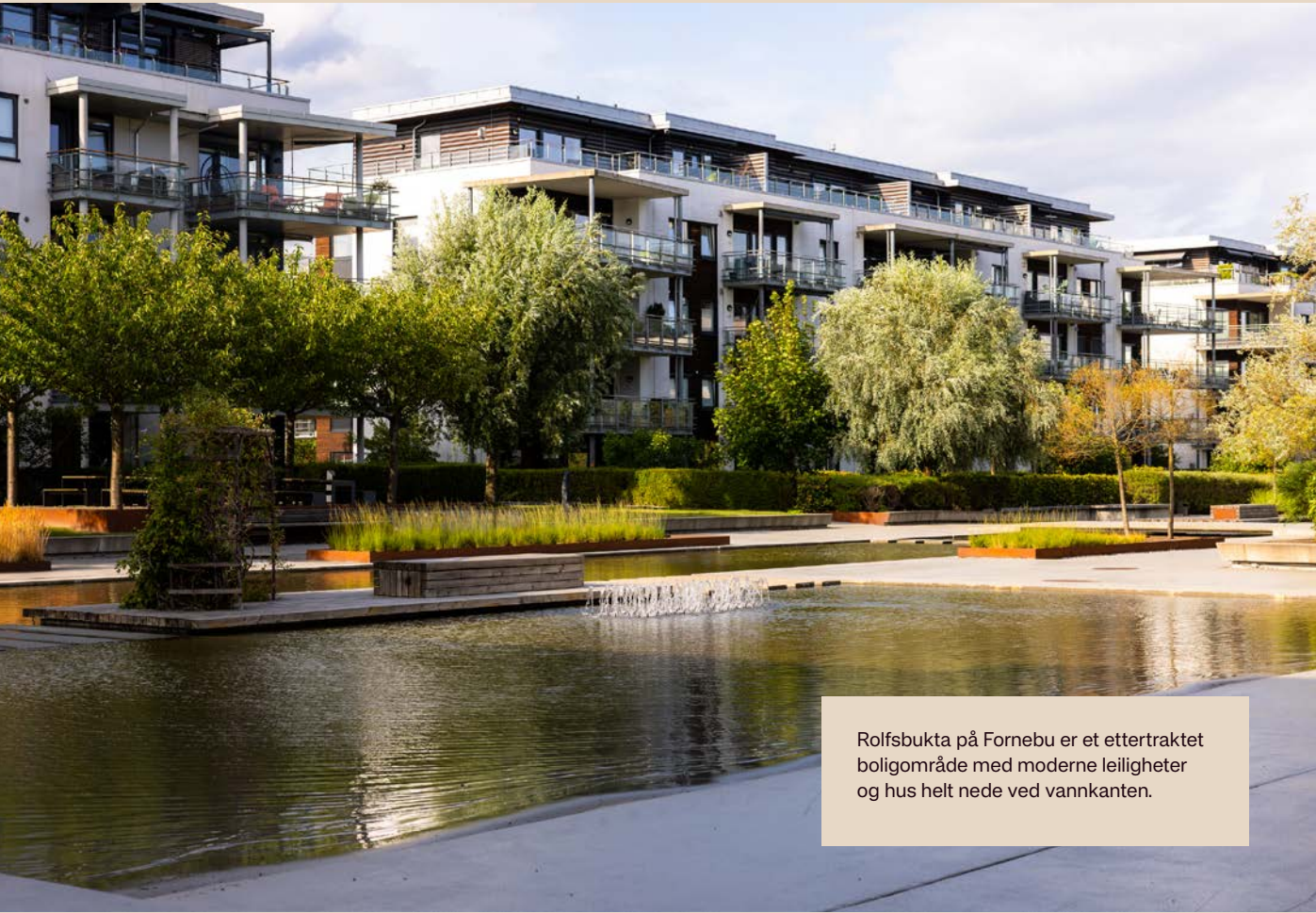
Leiligheten har en innbydende og romslig entré med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy.



Leiligheten disponerer en parkeringsplass i garasjeanlegg med elbillader.



Boligblokken har et innbydende inngangsparti med praktisk takoverbygg.



Rolfsbukta på Fornebu er et ettertraktet boligområde med moderne leiligheter og hus helt nede ved vannkanten.

ROLFSBUKTALLÉEN 4A

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 9 700 000

Omkostninger kjøpers beløp

9 700 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

242 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

243 590,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

256 090,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

9 943 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

9 956 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 9 956 090

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 158,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer
og fordeles på følgende måte:

Fjernvarme A-konto: kr. 956,87,-

Administrative kostnader: kr. 332,00,-

Bredbånd: kr. 680,00,-

Driftskostnader: kr. 2 909,75,-

Sum per mnd. kr. 4 878,62,-

Tilleggskostnad utover ordinære fellesutgifter:

Felleskostnader for garasje kr. 629,33 pr. kvartal.

Felleskostnader for bod kr. 210,12 pr. kvartal.

Sum per mnd. kr. 279,81,-

Totalt kr. pr. mnd. kr. 5 158,43,-

Felleskostnadene for selve leiligheten faktureres av Store
Kanal Boligsameie, mens felleskostnader knyttet til bod
og garasje faktureres av Lille Kanal Garasjesameie.

Boligselskapet fakturerer den enkelte beboer akonto for
fjernvarme. Techem avregner og justerer akontobeløp
årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler
og sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. For
spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med
eierskifte, kontakt Techem. Vi gjør oppmerksom på at
kostnader ved registrering av ny/endret innehaver av
boenhet vil bli belastet selger direkte i forbindelse med
oppgjør. Norsk Gassnett AS har administrasjon av
gassanlegget og avregning av forbruk med den enkelte
seksjonseier. Flytteskjema kan lastes ned på selskapets
hjemmeside www.norskgassnett.no og oversendes til
Norsk Gassnett AS.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det forventet
at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven
er utarbeidet.

Eiendomsskatt

Det er p.t. ikke eiendomsskatt i Bærum kommune.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er inkl. i felleskostandene.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Ingen lån registrert på selskap.

Sikringsordning

Sameiet har ikke sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd fra Telenor er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 3 821 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 552 009(2024)

Formueverdi sekundær: Kr 6 208 037(2024)

Info om formuesverdi: 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 prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Rolfsbukta på Fornebu er et ettertraktet boligområde med moderne leiligheter og hus helt nede ved vannkanten. Området kombinerer vakker natur, estetisk bebyggelse og nærhet til sjøen – en kombinasjon som gjør stedet svært populært.

I umiddelbar nærhet finner du badestrand samt tilbud for seiling, kajakk og windsurfing. Det er korte avstander til turstier, idrettsaktiviteter, badeplasser, skoler og barnehager. Her finnes et bredt spekter av organiserte treningstilbud og kulturaktiviteter for alle aldre. Nabolaget byr på trygge stier for gåturer, sykling og rulleski, og den merkede kyststien tar deg hele veien rundt Fornebulandet og videre til Sandvika. Rundt halvøya ligger store grøntområder og vakre strandpromenader.

Storøya er et populært sommersted med flotte badestrender, kiosk, toalett, dusj og universell utforming med rullestoltilgang helt ned til vannet. Her finner du også sandvolleyballbaner. Når fjorden fryser om vinteren, kan man gå på skøyter, pilke eller ta seg en skitur eller spasertur på isen til Sandvika eller nærliggende øyer.

Nærområdet kan skilte med et godt utvalg spisesteder, både på Fornebu S og steder som Odonata, Fardal bakeri, Sjøflyhavna samt flere hoteller som Quality, Scandic og Radisson. Hundsund grendesenter byr på svømmehall, flerbrukshall, idrettsanlegg med kunstis- og kunstgressbane, og Snarøya Tennisklubb har egne tennisbaner.

Fornebu er i sterk utvikling, og Fornebu S fungerer som et miljøvennlig kjøpesenter med mange restauranter, treningssenter, vinmonopol og butikker. Senteret er skapt for å være et naturlig møtested for både unge og voksne.

Området har også gode kollektivforbindelser til Lysaker, Oslo og Gardermoen.

Parkering

Leiligheten har tinglyst rett til én parkeringsplass, nr. 135, som medfølger boligen.

Parkeringsplassen er knyttet til Lille Kanal Garasjesameie.

I henhold til eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter forespørsel fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass – forutsatt at vedkommende ikke har behov for tilrettelagt plass, og at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en plass i sameiet.

Seksjonseiere har også anledning til å etablere ladepunkt for elbiler eller ladbare hybrider på sin parkeringsplass, eller annet sted anvist av styret, så lenge styrets samtykke foreligger. Styret kan kun nekte slik etablering dersom det finnes saklig grunnlag for avslaget, jf. eierseksjonsloven § 25.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2667.8 m²

Sameiets felles tomt er pent opparbeidet med beplantning, plener, lekeplass, vannspeil (rett utenfor boligen), asfalterte interne veier og gjesteparkeringsplasser. Det er umiddelbar nærhet til sjøen og bryggeanlegg.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 13.09.2016. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 13.09.2016.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i 4. etasje og inneholder entrè/gang, stue og kjøkken i åpen løsning, to soverom, bad samt en innvendig bod. I tillegg disponerer leiligheten en parkeringsplass i garasje og en kjellerbod.

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

4. etasje

BRA-i: 73 m² Entré, bad, bod, to soverom, stue, spisestue/
kjøkken

TBA fordelt på etasje

4. etasje

14 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og
opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor
boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne
boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme
måte som BRA, men man ser bort fra krav til
himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses
om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har
gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for
eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis
som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er
medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets
fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet
kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette
arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 5 kvm.
Merket nr. 131, og en parkeringsplass med elbillader.
Plassen er merket nr. 135.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av
rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og
S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk
forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Det er
ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er
definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å
omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Standard

Entré:

Innbydende og romslig entré med god plass til
oppbevaring av sko og yttertøy. Glassdøren mot
oppholdsrommet slipper inn rikelig med naturlig lys, noe
som gir en åpen og luftig følelse. Den gjennomgående
parketten, med unntak av våtrom, skaper en elegant og
helhetlig stil i hele boligen.

Stue og kjøkken:

Stuen oppleves lys og romslig, og har en åpen
planløsning mot kjøkken. Det er god plass til både
sofagruppe, TV-møbel og spisebord. Vannbåren
gulvvarme fra sentralfyring (fjernvarme) sørger for
behagelig og jevn temperatur, samtidig som
strømforbruket holdes nede. Store vindusflater gir rikelig
med dagslys og bidrar til en innbydende atmosfære. En
sjarmerende gasspeis tilfører både varme og hygge på
kjølige høst- og vinterdager. Fra stuen er det utgang til en
balkong.

Kjøkkenet er delikat og inneholder godt med skuff- og
skaplass samt fine arbeidsflater. Rommet inneholder

glatt innredning og benkeplate i tre med oppvaskkum,
integrert platetopp (induksjon), stekeovn,
oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap. Videre er kjøkkenet
utstyrt med ventilator over platetopp og lys under
overskap. Komfyrvakt er installert.

Bad:

Lyst og tidløst flislagt bad med vannbåren gulvvarme
samt malt innvendig himling med downlights.
Baderommet er innredet med heldekkende servant på
benkeseksjon med høyglans fronter fra 2023, speil m/lys,
høyskap, vegghengt toalett og dusj i hjørnet bak
svingbare glassvegger. Badet har også opplegg for
vaskemaskin.

Soverom:

Leiligheten har en planløsning som inkluderer to
soverom. Hovedsoverommet er romslig, med plass til
dobbeltseng, nattbord på begge sider samt
garderobeskap. Det andre soverommet egner seg godt
som barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom.

Bod:

Leiligheten har en praktisk innvendig bod tilknyttet
entreen, ideell for oppbevaring av yttertøy, sko og diverse
utstyr. I tillegg medfølger en kjellerbod som gir ekstra
lagringsplass til sesongutstyr, sportsartikler eller annet
man ønsker å oppbevare utenfor selve leiligheten.

Balkong:

Nordvestvendt balkong på 14 m² med glassrekkverk og
tregulv. Balkongen har god plass til møblering etter
ønske, og byr på utsikt over et pent opparbeidet
fellesområde med vannspeil, beplantning og sjø.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs
standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som
legges til grunn med mindre annet er spesifisert i
salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke
finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget.
Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de
er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende
garanti fra produsent eller leverandør.

Medfølger ikke:

-Lampe over spisebord

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker
etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del
av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jonas Haugane

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, kun av faglært
- Ny baderomsinnredning og vask. Kun av estetiske
årsaker.
- Fornebu Rør

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/
garasje/tak/fasade?
- Ja, litt vann rant ned på min terrasse p.g.a. snøsmelting
fra terrassen til leiligheten over. Vaktmester tettet med
silikon
hos naboen over.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ja, zaptec-lader i garasjekjelleren

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

- Grunnmur i betong
- Yttervegger i pusset mur og enkelte partier med bordkledning av tre
- Flatt tak tekket med papp

Bygningens hovedkonstruksjon er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i pusset mur og partier med trekledning, samt flatt tak tekket med papp. Vinduene er fra 2012, og balkongdør samt rekkverk er i tilfredsstillende stand.

Innvendig er overflater i hovedsak preget av normal bruksslitasje. Gulv består av parkett, og vegger/himlinger har sparklet og malt overflate. Modernisering er utført, blant annet med maling av alle himlinger og vegger (unntatt soverom), samt nye fliser over kjøkkenbenken og ny oppvaskmaskin.

Badet er en prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret. Badet har nådd en alder der oppgradering må påregnes på sikt, spesielt med tanke på membranens levetid (forventet brukstid ca. 20 år). Det er registrert begynnende slipp i fuger og begrenset luftgjennomstrømning pga. smal tilluft under dør. Membran og tettesjikt har passert halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for fremtidige fuktproblemer. Det anbefales å følge opp dette med jevnlig kontroll og planlegge utskifting av tettesjikt på sikt.

Tekniske installasjoner består av vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjonsanlegg, gasspeis og elektrisk anlegg med automatsikringer. Ingen åpenbare feil er avdekket, men det anbefales generelt å få gjennomført el-kontroll av autorisert elektroinstallatør for å få en full vurdering av det elektriske anlegget, ettersom vurderingen i rapporten er basert på visuell kontroll.

Kjøkkenet er fra 2013 og fremstår uten synlige skader. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og har avtrekk til friluft.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

VÅTROM

4. ETASJE, BAD -Overflater vegger og himling

Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Forventet brukstid for bad er ca 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet

levetid og normal bruksslitasje.

Overflater må sees i sammenheng med sluk, membran og vanntett sjikt, som bør påregnes oppussing, men akuratt når er vanskelig å si noe om.

4. ETASJE, BAD - Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det anbefales å bytte fug der disse har sluppet slik at vann ikke trenger inn bak flisen.
- Grunnet badets alder må det påregnes oppgradering av badet på sikt, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

4. ETASJE, BAD -Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Badet er bygget i 2013 og det er ikke kjent om det er gjort oppgraderinger av membran siden den gang

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon

og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.

Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER -Elektrisk anlegg

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

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

registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

- Nei

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

- Ja

Spørsmål til eier

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

- Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

- Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring, da selger ikke har fått denne fra tidligere eier. Bygget er nytt i 2013 og opprinnelig arbeid er utført av elektrikkere. Det er ikke kjent om det er gjort oppgraderinger eller endringer på det elektriske anlegget siden 2013.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende

kontrollinstanser med avvik som

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

- Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

- Nei

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

- Nei

Generelt om anlegget

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke

tilstrekkelig festet?

- Nei

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

- Nei

Inntak og sikringsskap

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

- Ja

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

- Nei

Generell komme

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Det er ikke avdekket forhold som er vurdert med TG3.

Øvrig informasjon

Adresse

Rolfsbuk talléen 4A, 1364 FORNEBU

Gnr. 41, bnr. 955, snr. 48, ideell andel 1/1

Gnr. 341, bnr. 7, ideell andel 1/1

i Bærum kommune.

Selger

Nora Helen Dertz

Sameie

Store Kanal Boligsameie

Organisasjonsnummer: 912 636 534

Sameiet består av eierseksjonene i bygningene betegnet Kanalbygg 1 og 2 og Fjordvillaen på delområde 4.2. Rolfsbukta på Fornebu med gnr. 41 bnr. 955 i Bærum kommune.

Store Kanal Boligsameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde 4.2 på Fornebu. Boligområdet er delt slik at garasjeanlegget utgjør en egen eiendom ("Garasjeeiendommen"), som skal eies i fellesskap av eierseksjonssameiene Bølgen, Alleen 1 og 2 og Kanalen Boligsameie, samt seksjonseierne i disse, heretter kalt "Lille Kanal Garasjesameie".

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskapGjensidige Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 89873115

Husdyr: Dyr må passes slik at de ikke er til ulempe for andre.

Det påhviler eierne av husdyr å følge disse reglene slik at vi i størst mulig grad kan unngå irritasjon og konflikter.

4.1 Lufting av hunder, katter og andre husdyr må skje under kontroll. Hunder skal holdes i bånd på fellesområdene.

4.2 Plener og tunet mellom blokkene skal ikke brukes til fast urineringsplass for husdyr.

Lekeplassene samt områdene omkring lekeplassene og inngangspartiene skal skjermes spesielt -

av hensyn til hygiene og barnas miljø.

4.3 Ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Det praktiseres ikke styregodkjenning.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Resultat for 2024 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 204 902,-.

Vedtekter/husordensregler

Ligger vedlagt salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at garasjesameiet har egne vedtekter.

Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Lys grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller 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 korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Gasspeis

Vannbåren gulvvarme

Selger opplyser om at strømforbruket har variert mellom 300–500 kr. per mnd. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til Blokkbebyggelse. Reguleringsplan: FORNEBU, OMRÅDE 4.2, ROLFSBUKTA.

Reguleringsplaner og byggeprosjekter i området:

- Detaljregulering under arbeid på nærliggende tomt
- Byggesak - 2020/11350: Snarøyveien 48 - grunnarbeider - uttak av masser og etablering av byggegrop - Fornebu sør Fornebubanen
- Byggesak - 2015/155828: Rolfsbuktveien 14 - boligblokk
- innglassing av balkong
- Byggesak - 2022/13304: Rolfsbukta og Fornebukta - reservevannforsyning vannledninger

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

3201/41/955/48:
10.08.2007 - Dokumentnr: 638500 - Bruksrett
Rettighetshaver: Bærum Kommune Vei Og Trafikk
Løpenr: 7596722
Gjelder del av eiendom anmerket i kart.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:955
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2012 - Dokumentnr: 149232 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:945
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:946
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:955
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2013 - Dokumentnr: 432712 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:792
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:341 Bnr:7
Varig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger / konstruksjoner.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:955
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2025 - Dokumentnr: 741574 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Emera No1 AS
Org.nr: 934 963 385

Elektronisk innsendt

28.06.2013 - Dokumentnr: 538201 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 48
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/6713

07.03.2014 - Dokumentnr: 193979 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:341 Bnr:7
Bruksrett til parkeringsplasser
Bruksretter til sportsboder
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

07.03.2014 - Dokumentnr: 193979 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:341 Bnr:7
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

07.03.2014 - Dokumentnr: 193979 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:341 Bnr:7
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

07.03.2014 - Dokumentnr: 193979 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:341 Bnr:7
Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/ konstruksjoner.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til

det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Ethvert bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir godkjent, og godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan justeres i vedtektene, men må settes mellom 60 og 120 døgn. Korttidsutleie refererer til utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Radonmåling

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

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt

eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts-

grunnlag

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet

boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-.

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaklinformasjon,

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk

bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr

konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 77 600,00
Tilrettelegging: kr 15.000
Grunnpakke boliginformasjon: kr 9.900
Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.
Markedspakke: kr 23.900
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 27 970,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 167 770,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for

medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsansvarlig

Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner
francis.johansson-merrick@emera.no
Tlf: 951 97 652

Tonje Heitmann Eide
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner
tonje.eide@emera.no
Tlf: 480 58 025

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

17.08.2025

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

ROLFSBUKTALLÉEN 4A

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Vest

Oppdragsnr.

01250006

Selger 1 navn

Nora Helen Dertz

Gateadresse

Rolfsbukta11en 4A

Poststed

FORNEBU

Postnr

1364

Er det d1dsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avd1des navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

N1r kj1pte du boligen?

1r2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall 1r2

Antall m1neder8

Har du bodd i boligen siste 12 m1neder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

ForsikringsselskapTryg-Utdanningsforbundet

Polise/avtalenr.6562777

Sp1rsm11 for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har v1rt feil tilknyttet v1trommene, f.eks. sprekker, lekkasje, r1te, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: NHD

1

Document reference: 01250006

- 2 Kjenner du til om det er utf1rt arbeid p1 bad/v1trom?
- Svar

Ja, kun av fagl1rt
- Beskrivelse

Ny baderomsinnredning og vask. Kun av estetiske 1rsaker.
- Arbeid utf1rt av

Fornebu R1r
- Filer

Faktura2255.pdf
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/forny1t?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har v1rt tilbakeslag av avl1psvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har v1rt utf1rt arbeid/kontroll p1 vann/avl1p?
- Svar

Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har v1rt problemer med drenering, fuktinnsig, 1vrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har v1rt utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Litt vann rant ned p1 min terrasse p.g.a. sn1smelting fra terrassen til leiligheten over. Vaktmester tettet med silikon hos naboen over.
- 7 Kjenner du til om det er/har v1rt problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. d1rlig trekk, sprekker, p1legg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har v1rt f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har v1rt sopp/r1teskader/insekter/skadedyr p1 eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har v1rt skjevgkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har v1rt utf1rt arbeid p1 el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar

Nei
- 12 Kjenner du til om det er utf1rt kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Zaptec-lader i garasjekjelleren
- 14 Kjenner du til om ufagl1rte har utf1rt arbeid som normalt b1r utf1res av fagl1rte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, t1mrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank p1 eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: NHD

2

Document reference: 01250006

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligsaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 012500006

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

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

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nora Helen Dertz	a5f8c9ea88e1c8506bde1972d7451e2a37e000ed	01.07.2025 07:26:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250006

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Rolfsbukttalléen 4A - Nabolaget Fornebu - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

 Rolfstangen Linje 31	4 min  0.3 km
 Fornebu Linje B22	5 min  0.4 km
 Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	5 min  3.3 km
 Lysaker stasjon Buss, flytog, tog	5 min  3.3 km
 Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	7 min  4.4 km

Skoler

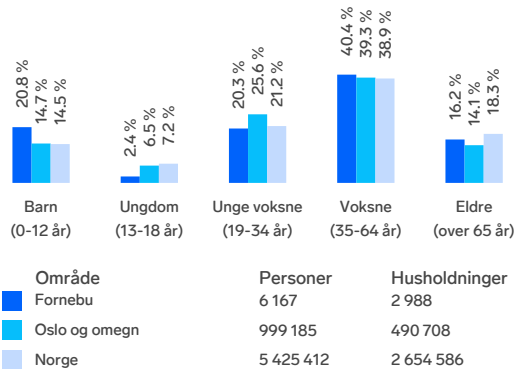
Snarøya skole (1-7 kl.) 347 elever, 15 klasser	9 min  0.8 km
Storøya skole (1-7 kl.) 323 elever, 15 klasser	17 min  1.5 km
Oksenøya skole (1-6 kl.) 461 elever, 25 klasser	21 min  1.7 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 25 klasser	8 min  0.7 km
Stabekk videregående skole 450 elever, 19 klasser	9 min  4.4 km
Oslo International School 90 elever	14 min  8.6 km

 **Opplevd trygghet**
Veldig trygt 91/100

 **Kvalitet på skolene**
Veldig bra 90/100

 **Naboskapet**
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sjøflyhavna barnehage (1-5 år) 80 barn	5 min  0.4 km
Hundsund barnehage (0-5 år) 109 barn	7 min  0.6 km
Nansenparken barnehage (1-5 år) 165 barn	13 min  1.1 km

Dagligvare

Kiwi It Fornebu	6 min 
Meny Fornebu Post i butikk	11 min  0.9 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 92/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 91/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

Sport

- 

POP Padeltennis

4 min 
- 

Hundsund aktivitetsområde

7 min 

Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...

0.6 km
- 

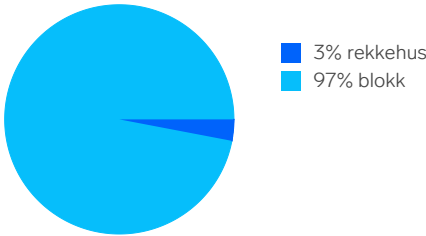
Feel24 Fornebu

7 min 
- 

SATS Fornebu

13 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

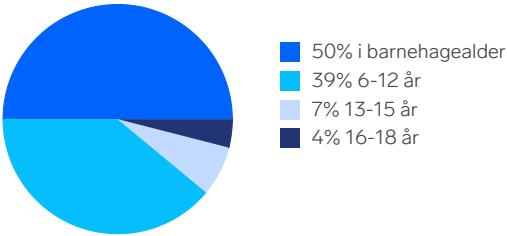
Fornebu S

11 min 
- 

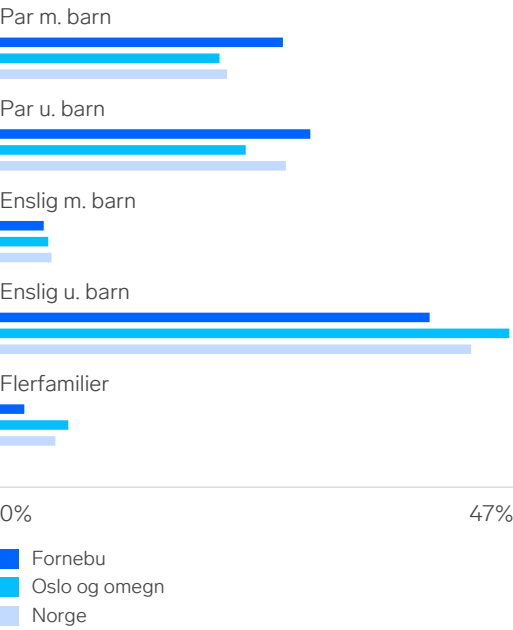
Apotek 1 Fornebu

11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

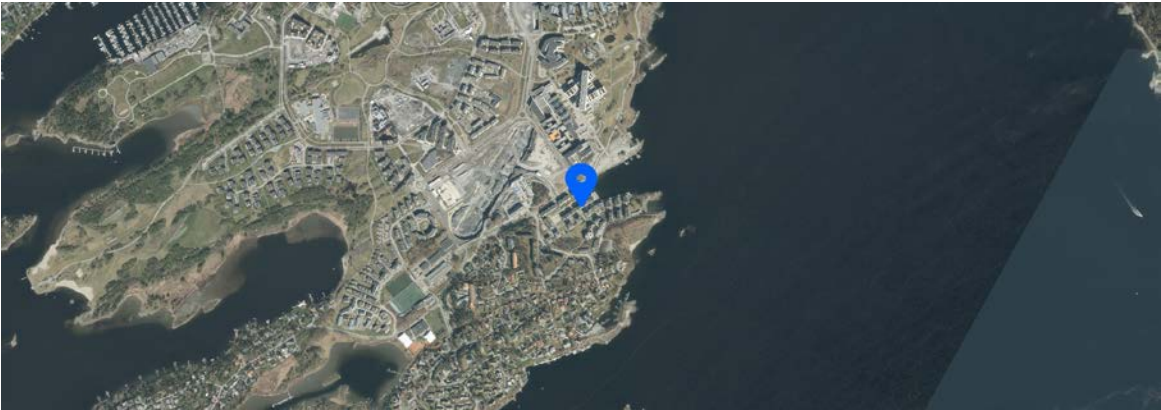


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter

Rolfsbuktaalléen 4 A, 1364 FORNEBU BÆRUM kommune

gnr. 41, bnr. 955, snr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 06.08.2025 Rapportdato: 14.08.2025 Oppdragsnr.: 22387-1150 Referansenummer: SX1922
Foretak: HAUGANE TAKST AS Takstingeniør: Jonas Haugane Vår ref:



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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.



Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Vurderingen er gjort utifra gjeldene forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Der det ikke er registrert feil, skader eller lignende er tilstandsgrad satt ut ifra bygningsdelens antatte gjenværende brukstid. Forventede brukstider er hentet fra byggforsk. Tilstandsrapporten er utført på en brukt bolig og normal bruksslitasje er ikke bemerket. Det anbefales å sette seg godt inn i rapporten, selgers egenerklæring og opplysninger gitt fra megler.

Byggemåte:
- Grunnmur i betong
- Yttervegger i pusset mur og enkelte partier med bordkledning av tre
- Flatt tak tekket med papp

Boligen er fra 2013 og består av en leilighet i 4. etasje med et bruksareal på 78 m² (BRA-i: 73 m², BRA-e: 5 m²). Leiligheten fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder, med enkelte forhold som bør følges opp på sikt.

Bygningens hovedkonstruksjon er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i pusset mur og partier med trekledning, samt flatt tak tekket med papp. Vinduene er fra 2012, og balkongdør samt rekkverk er i tilfredsstillende stand.

Innvendig er overflater i hovedsak preget av normal bruksslitasje. Gulv består av parkett, og vegger/himlinger har sparklet og malt overflate. Modernisering er utført, blant annet med maling av alle himlinger og vegger (unntatt soverom), samt nye fliser over kjøkkenbenken og ny oppvaskmaskin.

Badet er en prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret. Badet har nådd en alder der oppgradering må påregnes på sikt, spesielt med tanke på membranens levetid (forventet brukstid ca. 20 år). Membran og tettesjikt har passert halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for fremtidige fuktproblemer. Det anbefales å følge opp dette med jevnlig kontroll og planlegge utskifting av tettesjikt på sikt.

Tekniske installasjoner består av vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjonsanlegg, gasspeis og elektrisk anlegg med automatsikringer. Ingen åpenbare feil er avdekket, men det anbefales generelt å få gjennomført el-kontroll av autorisert elektroinstallatør for å få en full vurdering av det elektriske anlegget, ettersom vurderingen i rapporten er basert på visuell kontroll.

Kjøkkenet er fra 2013 og fremstår uten synlige skader. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og har avtrekk til friluft.

Areal og disponering:

Leiligheten har godkjente og byggemeldte tegninger som

stemmer med dagens bruk.

Den disponerer en bod i kjeller (ca. 5 m²) og parkeringsplass med elbillader.

Lovlighet:
Det er ikke avdekket ulovlige endringer eller manglende godkjenninger ifølge rapporten.

Oppsummering:
Boligen fremstår i hovedsak med normal slitasje og ingen alvorlige avvik. Det er registrert noen forhold på badet som skyldes alder, særlig knyttet til membran og fuger, som vil kreve oppfølging og oppgradering på sikt. Øvrige tekniske og bygningsmessige forhold vurderes som tilfredsstillende ut fra alder og bruk. Det anbefales at kjøper setter seg grundig inn i rapporten og følger opp anbefalte tiltak, spesielt på våtrommet.

NB: Rapporten bygger på visuell befaring og enkle undersøkelser. Skjulte feil og skader kan forekomme, og interessenter oppfordres til å foreta egne undersøkelser ved visning, samt innhente ytterligere fagkyndige vurderinger ved behov

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

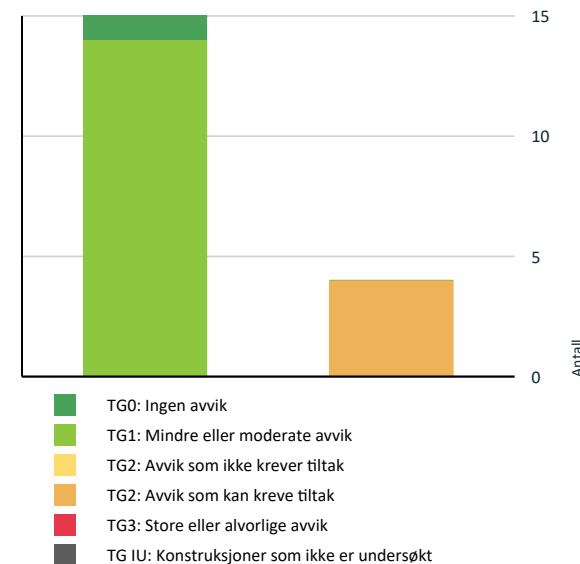
Boligbygg med flere boenheter

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



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Forventet brukstid for bad er ca 20 år

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

Tilbygg / modernisering

- Modernisering
- Malt alle himlinger og vegger med unntak av soverommene
 - Montert fliser over benkeplaten på kjøkkenet
 - Ny oppvaskmaskin
 - Baderomsinnredning og servant er byttet i 2023

UTVENDIG

Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2012

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2012

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Himmelretning: Nordvest
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av glass.
Størrelse: ca. 13,5 m²
Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,1 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNSENDIG

Overflater

Gulv: Parkett
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Gasspeis
Vannbåren gulvvarme

Romhøyde:
Det er målt 2,43 meter i stuen

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.

Mer om baderomskabiner kan leses her: <https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/>

Alder: Badet er bygget i 2013 og det er ikke kjent at det er gjort oppgraderinger badet siden den gang.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vannnett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

4. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Forventet brukstid for bad er ca 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.
Overflater må sees i sammenheng med sluk, membran og vannnett sjikt, som bør påregnes oppussing, men akuratt når er vanskelig å si noe om.

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TO 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

- Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
- Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.
- Det anbefales å bytte fug der disse har sluppet slik at vann ikke trenger inn bak flisen.
- Grunnet badets alder må det påregnes oppgradering av badet på sikt, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.



Sprekk i

4. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Badet er bygget i 2013 og det er ikke kjent om det er gjort oppgraderinger av membran siden den gang
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter og nedfelt servant
Sanitærutstyr: Vegghengt toalett, vaskemaskin og dusjhjørne

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

4. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i tre
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2013
Produsent innredning: Sigdal
Integrerte hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Kjøkkenet har komfyrvakt over platetoppen.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

4. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk



Tilstandsrapport

Avtrekk: Til friluft

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.



1 TO 1 Avløpsrør

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

1 TO 1 Ventilasjon

Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører.

1 TO 1 Vannbåren varme

Type: Vannbåren gulvvarme.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i bod

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
- Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.



Tilstandsrapport

1 TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede taksmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring, da selger ikke har fått denne fra tidligere eier. Bygget er nytt i 2013 og opprinnelig arbeid er utført av elektrikkere. Det er ikke kjent om det er gjort oppgraderinger eller endringer på det elektriske anlegget siden 2013.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Tilstandsrapport

Generell kommentar

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

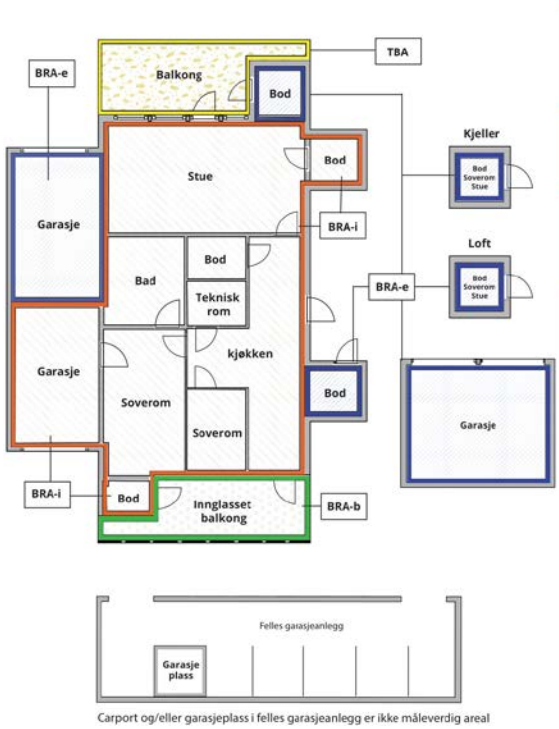
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)		
4. etasje	73	5		78	14
SUM	73	5			14
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, Bad, Bod, To soverom, Stue, Spisestue, Kjøkken	Kjellerbod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 5 kvm. Merket nr 131, og en parkeringsplass med elbillader. Plassen er merket 135.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2025	Jonas Haugane	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	955		48	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Rolfsbuktalléen 4 A							
Hjemmelshaver							
Dertz Nora Helen							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
9 200 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimer kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold

Forutsetninger

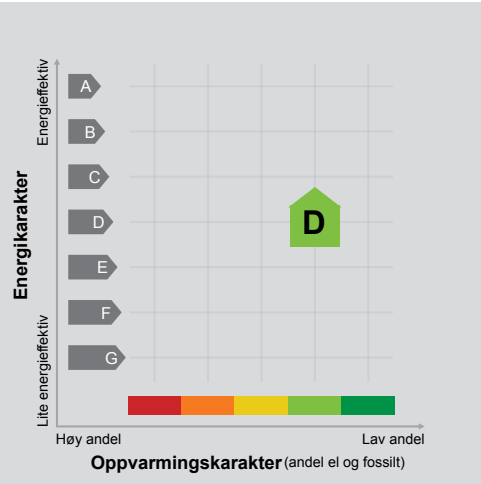
eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

ENERGIATTEST



Adresse	Rølsbuktalléen 4A
Postnummer	1364
Sted	FORNEBU
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	955
Seksjonsnummer	48
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300026295
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-139826
Dato	25.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.	

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Rolfsbuktalléen 4A	300026295	H0402	48	0	
Enhet					Inngangsverdi
Bygningskategori					BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)					2
Bygningstype					LEILIGHET
Byggeår					2013
Byggstandard					
Type bygg					Eksisterende
TEK standard					
Energivurdering					
Pliktig energivurdering					Nei
Kjelanlegg					Nei
Er vurdering opplastet					Nei
Dato for opplastning					
Varmeanlegg					Nei
Er vurdering opplastet					Nei
Dato for opplastning					
Kjøleanlegg					Nei
Er vurdering opplastet					Nei
Dato for opplastning					
Ventilasjonsanlegg					Nei
Er vurdering opplastet					Nei
Dato for opplastning					
Areal yttervegger					26 m²
Areal tak					19 m²
Areal gulv					0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt					10 m²
Oppvarmet BRA					72 m²
Totalt BRA					72 m²
Oppvarmet luftvolum					187 m³
U-verdi for yttervegger					0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak					0,12 W/(m²·K)
U-verdi for gulv					0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt					1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt					13,7 %
Normalisert kuldebroverdi					0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet					177,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall					1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)					
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner					80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring					80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden					2,30 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden					2,30 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden					3,50 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet					85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)					80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden					21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet					250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling					22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling					0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)					0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,36
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,64
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.9.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett	
Romoppvarming	31,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	10,3 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	19,6 kWh/år
Pumper	1,3 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	121,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 725 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	135,07 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 137 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	135,07 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 725 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 729 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 996 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 725 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	44,7 %
--------------------------------------	--------

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Vest v/Anders Eggen Mogseth
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 01250006 . Vår ref.: 7309-1-48 Dato: 23.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Store Kanal Boligsameie
Organisasjonsnr:	912636534
Seksjonseier:	Dertz, Nora Helen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	48
Adresse:	Rolfsbuktaalléen 4 A, 1364 FORNEBU
Seksjonsnummer:	48
Gnr.	41
Bnr.	955

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 89873115.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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.

Noen eiere har garasjeplass(er) og bod i Lille Kanal Garasjesameie. Vi forutsetter at garasjeplass(er) og bod følger med salg så megler må påse at garasjeplass tinglyses med ideell 15/5971 av gnr 341, bnr 7,Bærum, bod med ideell 5/5971 av gnr 341, bnr 7, Bærum. Felleskostnader for garasje og bod betales månedlig (eier har oversikt over denne kostnaden på giro som blir sendt ut). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører for eierskifte pr. garasjeplass etter gjeldende priser. Spesifiser i eierskiftemeldingen hvis eier har hatt garasjeplass slik at denne også blir overført til ny eier.

E-post til styret: kanalen@styrommet.no e-post og mobilnummer, samt korrekt adresse for alle nye eiere må oversendes ved eierskifte. Styret besørger selv merking av postkasser og ringeklokkeblåer. Boligselskapet fakturerer den enkelte beboer akonto for fjernvarme. Techem avregner og justerer akontobeløp årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem. Vi gjør oppmerksom på at kostnader ved registrering av ny/endret innehaver av boenhet vil bli belastet selger direkte i forbindelse med oppgjør. Norsk Gassnett AS har administrasjon av gassanlegget og avregning av forbruk med den enkelte seksjonseier. Flytteskjema kan lastes ned på selskapets hjemmeside www.norskgassnett.no og oversendes til Norsk Gassnett AS.

Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalte felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 878,62,-

Herav:

Fjernvarme A-konto
Administrative kostnader
Bredbånd

Pr. dags dato
956,87
332,00
680,00

Evt. fremtidig endring:

Driftskostnader

2 909,75

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

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

Innberetningspliktige inntekter: 362,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 3 821,-
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 Christoffer Hoff pr. e-post: christoffer.hoff@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kristian Sverke Nygaard, e-post: kanalen@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.
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 6 570,– 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



Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER for

Store Kanal Boligsameie (Kanalbygg 1 og 2 + Fjordvilla)
Endret på årsmøtet 3.5.2018

§ 1 Navn

Sameiets navn er Store Kanal Boligsameie.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av eierseksjonene i bygningene betegnet Kanalbygg1 og 2 og Fjordvillaen på delområde 4.2. Rolfsbukta på Fornebu med gnr. 41 bnr. 955 i Bærum kommune.

Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal, dvs eksklusiv balkong/terrasse.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger/terrasser inngår i bruksenheter. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierne fellesbehov.

Store Kanal Boligsameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde 4.2 på Fornebu. Boligområdet er delt slik at garasjeanlegget utgjør en egen eiendom ("Garasjeeiendommen"), som skal eies i fellesskap av eierseksjonssameiene Bølgen, Alleen 1 og 2, og Kanalen Boligsameie, samt seksjonseierne i disse, heretter kalt "Lille Kanal Garasjesameie".

Store Kanal Boligsameie er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen som sameier i Lille Kanal Garasjesameie. Lille Kanal Garasjesameie skal ivareta sameiernes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Lille Kanal Garasjesameie fremgår av vedtektene for sameiet.

Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, brygge, kanaler med poll, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt eierseksjonssameienes eiendom utskilt som separate eiendommer som ikke inngår i Sentralparkanlegget, skal ligge i sameie mellom boligsameiene innenfor Delområde 4.2. Eierseksjonssameiet er forpliktet 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.

Fornebu Boligspare AS eier og forvalter deler av en rekke eiendommer på Fornebu i Bærum kommune med eventuelle påstående anlegg, heretter kalt "Fornebu Felles". Alle huseierforeninger samt fellesarealsameier innenfor Fornebu Boligspare AS, Rolfsbukta AS og Hundsund AS utbyggingsprosjekter, har rett og plikt til å være medlemmer av Fornebu Driftsforening. 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.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av sameiets eiendom. Bruksenheterene er i følge seksjoneringsbegjæringen boligseksjoner, og kan kun benyttes til boligformål.

Dersom det etableres næringsseksjoner skal disse kun anvendes til det formål det blir gitt brukstillatelse til. Bruksendring til næring må dessuten godkjennes av årsmøtet med 2/3 flertall.

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å gi adgang til bruksenheten når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Uten skriftlig samtykke fra Styret har en seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer inne eller ute, så som endring av farge, utskriftning av vindusglass, oppsetting av antenner og markiser samt skjerming av balkonger og terrasser/private uteoppholdsarealer.

§ 5 Fysisk bruk av parkeringsplassene i Lille Kanal Garasjesameie, bruk av grøntarealer/uteareal på delområde 4.2 og Fornebu Felles

Fordelingen av parkeringsplasser fastsettes av utbygger.

Seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til sin plass. Bruksretten til disse plassene kan ikke slettes fra boligsameiets side. Inntil utbyggingen av garasjeanlegget er fullført vil utbygger kunne henvise til parkering på midlertidige plasser. Utbygger tar forbehold om endring av plassering av gjesteparkeringsplasser.

Bruksretten til parkeringsplassen som obligatorisk følger med ved erverv av en seksjon, kan kun overdras sammen med seksjonen. Plasser som er ervervet ut over denne, kan kun overdras til øvrige seksjonseiere i sameiene Bølgen, Alleen 1 og 2, og Kanalen Boligsameie. De øvrige plassene i garasjen tilhører og disponeres av utbygger inntil disse evt. er solgt.

Forholdene omkring garasjeanlegget er nærmere regulert i vedtektene for Lille Kanal Garasjesameie.

Seksjonseierne har i henhold til tinglyst erklæring bruksrett til "Rolfsbukta Fellesareal" som forvaltes gjennom Rolfsbukta Huseierforening og "Fornebu Felles" som forvaltes av Fornebu Driftsforening.

§ 6

Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 7

Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet 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 loven eller 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 årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Årsregnskap med revisors beretning.
3. Valg av styre.
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 8

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere 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 ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 7.

§ 9

Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

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

(1) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

(3) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

(4) Følgende beslutninger krever i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer også tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

(6) Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

(7) Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og 2 styremedlemmer samt inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

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 og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers 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 årsmøtet. 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 loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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 dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 12 Ordensregler

Innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven kan årsmøtet med alminnelig flertall fastsette ordensregler for sameiet.

Bruken av Garasjeeiendommen reguleres av vedtektene for Lille Kanal Garasjesameie og eventuelle ordensregler er fastsatt med grunnlag i disse.

§ 13 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Bygningmessig vedlikehold av balkonger/terrasser (med rekkverk) utføres av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte seksjonseier har plikt til tilsyn av sitt avløp, herunder oppsteking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av balkong/terrasse.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Dersom en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at seksjonseieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 14 Vedlikehold av fellesareal

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk eller annet fremgår av disse vedtekter,

Kostnader knyttet til parkeringsplasser som disponeres eksklusivt av seksjonseiere belastes de enkelte seksjonseiere som innehar disposisjonsretter.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 18
- b) kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer
- c) lys/oppvarming av fellesarealer
- d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer
- e) forholdsmessige utgifter knyttet til sameiets andel i Rolfsbukta Huseierforening
- f) forholdsmessige utgifter knyttet til sameiets andel i Lille Kanal Garasjesameie

Kostnader til kabel-tv og bredbånd fordeles likt på hver seksjonseier. Avtaler med leverandør om utvidete leveranser, dekkes av den enkelte seksjonseier.

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.

Forretningsførsel, styrehonorarer og andre administrasjonskostnader fordeles med lik del pr. seksjon..

§ 16 Betalning av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side.

§ 17 Ansvar utad

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin seksjonseierbrøk.

§ 18 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§ 19 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning beslattes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 20 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 21 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 29. mai 2017 nr. 91 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§ 22 Midlertidig vedtektsbestemmelse

Inntil boligområdet Rolfsbukta er ferdig utbygget, vil vedtektene for Garasjesameiet inneholde en bestemmelse om utvidede rettigheter for utbygger Rolfsbukta AS eller deres rettsetterfølger til Garasjeeiendommen for å sikre en helhetlig utbygging mv. Store Kanal Boligsameie/seksjonseierne vil være bundet av dette i forhold til Garasjesameiet/utbygger. Store Kanal Boligsameie er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med utbyggers planer. Utbygger tar forbehold om plassering av gjesteparkeringsplasser.

Overskjøting av de ideelle andelene i Garasjesameiet kan utestå inntil hele boligområdet Rolfsbukta er ferdigstilt.

Tinglysing av erklæring om bruksrett til grøntareal/uteareal i henhold til § 5 i nærværende vedtekter, skal senest gjennomføres når henholdsvis området Rolfsbukta er ferdig utbygget, og når arealene som inngår i Fornebu Felles er ferdig arrondert.

Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller når siste bolig i siste byggetrinn innenfor delområde 4.2 er overlevert, uten behandling i årsmøtet.

Husordens- og beboerregler for Store Kanal boligsameie

Store Kanal boligsameie (Sameiet) har denne visjonen:

Store Kanal boligsameie skal være et godt sted å bo for sameierne og deres familier.

Dette betyr bl.a. at:

I. Bygninger og fellesarealer minst skal holde den tekniske og estetiske standard som de hadde ved overtakelse. Denne standarden skal opprettholdes bl.a. ved

- utarbeidelse av en langsiktig, jevnlig oppdatert vedlikeholdsplan
- opparbeidelse av en vedlikeholdsbuffer

II. Sameierne utøver et aktivt eierskap ved å

- engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver
- bidra til et godt naboskap
- bidra til at husordensreglene etterleves

Husordensreglene skal være et verktøy for oppfyllelsen av denne visjonen.

1. 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, se imidlertid pkt. 2.2. 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 den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

For å sikre best mulig etterlevelse av husordensreglene har sameiere, deres familier og eventuelle leieboere rett til – og de bør – si ifra når det observeres overtredelser av husordensreglene. Mange slike forhold bør kunne løses ved direkte kontakt mellom de berørte beboerne. Saker som kun gjelder én blokk, bør søkes løst i denne blokken.

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.

2. Ro og orden

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

- 2.1 Fra klokken 23.00 til klokken 07.00 må beboerne være særlig hensynsfulle slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Husk at mange legger seg tidlig. Husk at stereo- og surroundanlegg (film) MUmed kraftig bass og høylydt tale og musikk på terrassene virker forstyrrende på nabolaget. Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.

- 2.2 Musikk-/sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates bare etter skriftlig avtale med styret. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.
- 2.3 Boremaskiner og annet verktøy som skaper støy skal ikke brukes i leilighetene før kl. 08.00 og etter klokken 19.00. På søndager skal slikt verktøy normalt ikke benyttes, i alle fall ikke før kl. 13.00.
- 2.4 Tørking av tøy etc på terrassene kan bare skje dersom det ikke er til stor sjenanse for naboene eller gir et uestetisk inntrykk fra stier og gangveier. Stativene må være gulvplassert, ikke vegg- eller takmontert. Tøy skal ikke henge over rekkverk på terrassene.
- 2.5 Teppebanking/tepperisting på terrassene eller andre steder der dette kan sjenere naboer, er ikke tillatt.
- 2.6 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.
- 2.7 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.
- 2.8 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.
- 2.9 Av hensyn til renhold, vedlikehold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha gjenstander/møbler stående i trappene og fellesarealene. Oppbevaring av sko, sykler eller andre gjenstander/innretninger i oppgangen er ikke tillatt.
- 2.10 Det blir ikke vasket under dørmatter. Hvis man ønsker at renholdsfirmaet skal vaske området, må det være tomt. Det henstilles derfor til at dørmatter fjernes i forkant av de dager vask gjennomføres. Se vaskeliste i inngangsparti 1. etasje for detaljer rundt tidspunkt for når vask vil bli gjennomført.
- 2.11 Leker, sportsutstyr, sykler og private eiendeler skal plasseres i bodene, eller på spesielle steder avsatt for formålet, ikke i oppgang eller under trapp.
- 2.12 Beboerne plikter å holde inngangsdører og garasjedører lukket og låst til enhver tid. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, er det kun tillatt å gjøre dette ved å blokkere dørbladet i gulvplan på håndtaksiden. Bruk kiler. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene, eller ved bruk av skarpe gjenstander, stener o.l. Det forårsaker kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.
- 2.13 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.
- 2.14 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke tillatt å kaste sigarettneiper, tyggegummi, snus og annen søppel fra terrassene eller på fellesområdene.

3 Leilighetene

- 3.1 Den enkelte sameier har ansvaret for det indre vedlikehold av egen leilighet, inkludert innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Dette inkluderer 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 prinsipper av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt. Beboerne er ansvarlig for å holde innvendige rør og sluk åpne og i god stand. Baderomssluk bør åpnes og renses minst to ganger i året, vannlåser under vasker renses ved behov. Eventuell bruk av kjemikalier for å løse tette sluk skal kun gjøres i samråd med rørlegger.
- 3.2 Leilighetene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
- 3.3 Ventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres.

4. Husdyr

Dyr må passes slik at de ikke er til ulempe for andre.

Det påhviler eierne av husdyr å følge disse reglene slik at vi i størst mulig grad kan unngå irritasjon og konflikter.

- 4.1 Lufting av hunder, katter og andre husdyr må skje under kontroll. Hunder skal holdes i bånd på fellesområdene.
- 4.2 Plener og tunet mellom blokkene skal ikke brukes til fast urineringsplass for husdyr. Lekeplassene samt områdene omkring lekeplassene og inngangspartiene skal skjermes spesielt - av hensyn til hygiene og barnas miljø.
- 4.3 Ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

5. 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.

- 5.1 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre deler av sameiets ytre anlegg.
- 5.2 Søppel og sigaretter, snus og tyggegummi skal ikke kastes på bakken.

6. Installasjoner på fasader og i fellesarealer

- 6.1 Generelt om fellesarealer
Sameieren har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til. Dette gjelder den enkelte leilighet. Leilighetene i første etasje i har i tillegg et uteareal direkte rundt leiligheten som inngår i vedkommendes bruksenhet. Terrassene i de andre etasjene har sameierne privat bruksrett til.

De øvrige deler av eiendommen utgjør sameiets fellesareal. Fellesarealene skal være til glede for alle beboerne, og må ikke benyttes til sjenanse for andre eller slik at eiendommens verdi reduseres. Kanalen Boligsameie står ansvarlig for alminnelig vedlikehold av fellesarealene. Installasjoner/tiltak på fellesarealer må vedlikeholdes av den eller de seksjoner som har ønsket installasjonen/tiltaket.

Som fellesareal regnes bl.a. hele bygningskroppen og alle fasader, den konstruksjonsmessige del av terrassene, ganger, trapper og andre fellesrom. **Det innebærer bl.a. at tak, vegger og søyle på terrassene utgjør fellesareal som vedlikeholdes av Sameiet, men av beboer når de er endret på beboers regning.** Overflatebehandling av utvendig bygningsmasse på egen terrasse/balkong kan utføres etter nærmere retningslinjer fra styret. Det vil da i ettertid være den enkelte sameiers ansvar å vedlikeholde denne.

Utgangspunktet er at ethvert tiltak på fellesarealene krever skriftlig godkjenning fra styret. Tiltak kan imidlertid iverksettes dersom det på generelt grunnlag er godkjent gjennom disse husordensreglene eller gjennom generelle retningslinjer gitt av styret. Disse retningslinjene skal meddeles beboerne og være tilgjengelig. For tiltak som ikke er særskilt regulert av husordensreglene eller i styrets retningslinjer, må styrets tillatelse innhentes før tiltaket iverksettes.

6.2 Fasadeendringer

Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av fellesområder utomhus – inkludert fasade på balkonger. Dette innebærer at beboere må forholde seg til retningslinjer fra styret dersom man ønsker å gjøre endringer som berører fasade, balkonghimling og balkonggulv. Her vil det naturlig nok bli utøvet streng praksis. **Fasadeendringer skal først godkjennes av styret, deretter må det nabovarsles og søkes i kommunen.** Endringer som ikke er i tråd med retningslinjer og godkjent av kommunen/sameiet må tilbakeføres på beboers regning.

6.3

Vind og utvendig solavskjerming

For å ivareta byggenes arkitektoniske kvaliteter og for sikre et godt helhetsinntrykk, har styrene i Rolfsbukta i fellesskap innhentet arkitektens (Arcasa AS) råd om type, plassering og utseende av solavskjerming.

I Kanalen Boligsameie kan det monteres:

- **Vind- og solavskjerming** på terrasse/balkong, canvasduk eller screenduk, farge sølvgrå. Blank (gjennomsiktig pvc/plastduk) kan også benyttes. Duk monteres vertikalt i forkant av terrasse/balkong mellom søyle og vegg. Markiser med horisontal vinkling kan monteres i femte etasje, men må ikke strekke utover fasadelivet på eget terrasserekkverk. Persienser kan monteres på vinduer i inntrukket femte etasje. Persienser skal ha sort utførelse.
- **Screen** (utvendig rullegardin) kan monteres utvendig på alle vinduer. Screenduk skal ha sort utførelse.
- **Monteringskasse** skal ha samme fargekode (RAL-kode) som beslag på vinduer.

De som ønsker å kjøpe nevnte vind-/solavskjermingsprodukter bes kontakte **Scandic Markiser** eller **Markisemannen**, som kjenner de krav som styret har stilt til produktkvalitet og tillatte varianter av montasjeløsning. Nevnte leverandører utarbeider pristilbud basert på rammetilbud som styret har innhentet. Til enhver tid oppdatert pristilbud kan fremskaffes av styret. **NB:** Dersom annen leverandør velges, gjelder samme krav til materialkvaliteter, farger, plassering og montasjemetode. Styret skal i så fall kontaktes slik at kravene kan formidles i detalj.

Vanninntrenging som følge av boring gjennom fasade er den enkelte sameiers ansvar.

Ved feste av vind- og solavskjerming på balkonger må det tas forholdsregler på grunn av spennkabler i betongen.

6.5 Flislegging og tregulv på terrasser

Det tillates å flislegge terrassene. Følgende krav gjelder:

- Flisleggingen må utføres fagmessig med riktig materialbruk for utendørs bruk.
- Det må legges smøremembran mellom betongen og flisene.

Ved legging av tregulv, må man sørge for å holde avrenning og sluk tilgjengelig, slik at disse holdes fri for løv og annet som kan medføre tilstopping.

Vedlikehold av fliser og tregulv er den enkelte sameiers ansvar. Videre er sameieren ansvarlig for eventuelt økt arbeid og økte kostnader ved vedlikehold av fellesarealer i den grad dette er en følge av egen gulvlegging.

6.6 Montering av utstyr på fasade

Det er ikke tillatt å montere gjenstander på utvendig fasadevegg. Bl.a. på grunn av fare for skade på teglsteinen, kan det ikke påregnes godkjenning av slike tiltak. Eneste unntak er terrassevarmer fastmontert på vegg/tak. Slik varmer monteres i overkant av vindu/dør på terrasse eller i tak over balkong. Konferer FDV og evt styret mtp korrekt montering for ikke å skade bygningsmasse.

Parabolantenne og/eller andre tekniske installasjoner på balkong eller utvendig fasade er ikke tillatt.

6.7 Innvendige fellesarealer

Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjenning fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

Opphenging av bilder og lignende i forgangene bør unngås da det vanskeliggjør renhold, fordyrer vedlikehold og gjør små ganger enda mindre. Det samme gjelder mindre, løse innretninger, f. eks. blomster og skostativ.

Det kan ikke påregnes at det vaskes under eller rundt innretninger som er satt opp i gangene.

7. **Avfall**

7.1 Avfall skal kastes i sjakter plassert utenfor byggene ved Rolfsbukttalleen. 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 uten bruk av makt 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.

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

7.3 Det er miljøcontainere ved Menybutikken på Snarøya. Større papp- og papirdeler kan kastes ved miljøcontainere utenfor «Den Gode Nabo» ved rundkjøringen ved Hundsund.

7.4 I toalettene må det bare kastes toalettpapir, og ikke kastes noe som kan medføre tilstopping.

8. Bil- og motorsykkelkjøring

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

8.1 Tomgangskjøring forbudt, fordi den mekaniske ventilasjonen alltid suger inn luft.

8.2 Skilting for ferdsel på området skal respekteres.

8.3 All kjøring på området skal skje med spesiell aktsomhet. Fartsgrensen på 5 km/t skal overholdes.

8.4 Kjøring på gressplener og stier, herunder på plenene bak øvre blokker, er forbudt. Disse er ikke dimensjonert for bilkjøring. Skader på plen og granitt som skyldes slik kjøring, vil bli belastet den ansvarlige.

9. Parkering

Beboerne plikter å overholde parkeringsbestemmelsene og underrette besøkende om disse. Eventuell kortvarig stopp andre steder på område, herunder stopp utenom oppmerkede plasser i garasjene, er kun tillatt ved nødvendig syke- og varetransport, og maksimalt i 10 minutter uten aktivitet ved kjøretøyet.

9.1 Beboere skal ikke parkere på gjesteplassene bortsett fra ved kortvarig av- og pålasting eller av- og påstigning.

9.2 Dersom sameiermøtet har besluttet at området skal kontrolleres av et parkeringsselskap, plikter beboere og gjester å følge parkeringsselskapets til enhver tid gjeldende regler for parkering og kontroll som er godkjent av sameiets styre. Disse reglene skal meddeles alle beboere skriftlig.

9.3 Sykler skal kun henges i sykkelstativer eller i egne garasjer/boder. Brukere av sykkelstativene plikter å fjerne syklene om vinteren av hensyn til snøryddingen. Sameiet har ikke ansvar for skader på sykler som ikke er fjernet. Kjøreveien langs blokkene må holdes åpen av hensyn til adkomst for blant annet syketransport, søppeltømming og brannbiler.

10. 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:

10.1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere.

10.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres ved blokkering av døren i åpen posisjon.

11. Sikkerhet

11.1 Adgangskontroll

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.

Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor håndtaket på døren til å åpne døren.

11.2 Alarmanlegg og brannsikkerhet

Sameiet er tilknyttet et brannvarslingsanlegg. Det utløses en lokal varsling i 5 min i leiligheten. Deretter utløses alarmen i alle tre byggene. Leilighetene skal evakueres når brannalarmen går. Alarmsentralen må sjekkes og brannvesenet varsles ved brann. Alle skal forlate leilighetene, varsle nærmeste naboer og raskest mulig komme seg ut av bygningen. Når man er ute, er det viktig å forvise seg om at ingen personer befinner seg i bygningen.

Brannslange er montert ved kjellerinngangene.

De runde alarmsensorene som er montert i taket i hver leilighet, skal ikke skrus fra hverandre. Alarmsensorene montert i gangen i hver leilighet utløser hoved-brannalarm og vil gjøre at alarmen går i samtlige leiligheter

Se for øvrig oversikt i Huseierhåndbok over hvordan de forskjellige alarmsystemene fungerer.

Den enkelte sameier kan inngå avtale om privat boligalarm.

11.3 Boder i garasjene

Alle 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.

Over en del boder er det rørføringer eller annen installasjon. Disse skal ikke benyttes som oppheng eller tilsvarende.

Boder skal ikke tildekkes innvendig med plater eller over gjerdekant grunnet krav til slukningsmulighet i tilfelle brann.

Leverandør av bodsystem er Garantell - <http://garantell.no/>. Eventuelle kompletterende elementer kan anskaffes fra de.

Inngangsdøren fra gangen til bodene skal til enhver tid holdes låst for best mulig å sikre området mot uvedkommende.

12. Skader og melding om skader

- 12.1 Beboere plikter etter alminnelige erstatningsregler 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 avfallsrom.
- 12.2 Skader som eier/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. Hvis eier/beboer likevel velger å ta slik direkte kontakt, vil han kunne pålegges å måtte dekke eventuelle merkostnader.
- 12.3 Ved annen skade, eller for arbeider innenfor leilighetens vegger, står den enkelte eier/beboer fritt dersom de ønsker å kjøpe eksterne tjenester. Rør, elektriske installasjoner og peiser skal kun repareres av personell som er autorisert for utførelsen i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- 12.4 Skader på lekeapparater og andre gjenstander på fellesarealer meldes til styret.
- 12.5 Sameiet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av eiendeler som befinner seg på sameiets felles områder.

13. Endring av husordensreglene

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

14. Etterlevelse av husordensreglene

- 14.1 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, se pkt. 1.
- 14.2 Ved urimelig husbråk skal politiet, og ikke styret, kontaktes.
- 14.3 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.

Vedtatt: Fornebu 12. november 2013
Styret i Store Kanal boligsameie

VEDTEKTER for LILLE KANAL GARASJESAMEIE

gnr. 341 bnr. 7 i Bærum kommune
Org. Nr 914047390

Vedtatt på sameiermøte 15.02.2012
Endret på ordinært sameiermøte 17.03.2016
Endret på ordinært sameiermøte 20.03.2018

§1 Navn

Sameiets navn er Lille Kanal Garasjesameie, heretter Sameiet.

§2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter et garasjeanlegg samt boder og tekniske rom i en egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor bebyggelsen på Rolfsbukta på Fomebu, betegnet som gnr. 341 bnr.7 i Bærum kommune. Anleggseiendommens grenser mot andre eiendommer fremgår av matrikkelbrev utstedt av Bærum kommune.

Sameierne eier en ideell andel av Sameiets eiendom. Det betyr at Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av Sameiets eiendom, men hvor sameieren i henhold til vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av Sameiet.

Sameiet består av 148 parkeringsandeler + 130 bodandeler + "boligsameie"-andeler med følgende fordeling:

SUM ANDELER		
148 andeler (parkering) hver utgjørende 1515971	til sammen	222015971
130 andeler (boder) hver utgjørende 515971	til sammen	650/5971
1 andel til Bølgen Boligsameie		906/5971
1 andel til Allåen 5 og 7 Boligsameie		668/5971
1 andel til Store Kanal Boligsameie		1527/5971
	Til sammen	5971/5971

Hver av de 148 parkeringsplassene i garasjeanlegget skal utgjøre en parkeringsandel med like rettigheter og plikter i Sameiet. Det betyr bla. at hver parkeringsandel har en stemme i sameiermøte og at hver parkeringsandel plikter å betale like mye av Sameiets felleskostnader uavhengig av p-plassenes faktiske størrelse.

Sameiebrøkene er bygd på areal for p-plassene som er satt til 15 m2 og bodene som er satt til 5 m2. Boligsameienes andel er bygd på boligsameienes antall boligseksjoner i forhold til Sameiets areal med fradrag av areal for p-plasser og boder.

§3

Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte garasjeanlegget med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom) for bebyggelsen til beste for sameierne.

Drift av anlegg som betjener ovenstående bebyggelse (boligsameiene), ivaretas for egen regning av den enkelte eier av anlegget.

§4

Fysisk bruk av Sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet om å endre parkeringsfordelingen uten at de berørte sameiere har gitt sitt samtykke.

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet om å endre bodfordelingen, uten at de berørte seksjonseierne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruk 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 nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede parkeringsplasser.

Det tillates ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt lagring av utstyr eller materiell på gulvet med unntak av bildekk. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lign). Oppheng eller boring i yttervegger er ikke tillatt.

Oppheng av kajakk eller skiboks kan tillates etter søknad og godkjenning av styret.

Boligseksjonseier som eier bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegget, har ikke tilgang til fast uttak av strøm med mindre dette på forhånd er godkjent og avtalt skriftlig med styret. Styret kan gi retningslinjer for montering som bruksrettshaver er pliktig til å følge.

Bruksrettshaver må selv bekoste godkjent teknisk opplegg og kabling. Uttak skal skje fra måler for egen leilighet som finnes i strømskap i kjeller. Styret skal motta skriftlig melding (kopi av samsvarserklæring fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer den gjeldende parkeringsplass.

Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom. 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.

§5

Rettslige disposisjoner

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i Sameiet iht. sameiebrøken. Utbygger, eller den dette selskap måtte utpeke, eier de p-plasser som ikke er solgt.

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en bestemt parkeringsplass i Sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer. Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering av sameieandel (med tilhørende garasje plass) derunder bortleie/utlån skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller Sameiets forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for Sameiet før den er godkjent av Sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§6

Disposisjonsrett over sameieandel.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i et av sameiene Bølgen Boligsameie/ Alleen 5 og 7 Boligsameie/Store Kanal Boligsameie, kun overføres til andre seksjonseiere i Bølgen Boligsameie/ Alleen 5 og 7 Boligsameie/Store Kanal Boligsameie eller Lille Kanal Garasjesameie.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra Bølgen /Alleen 5 og 7/Store Kanal BS uten samtidig å overdra sin andel i Sameiet, kan Sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i Sameiet selges event. at Sameiet kjøper andelen selv.

Sameieandel med rett til bod kan bare pantsettes, selges eller for øvrig disponeres over sammen med sameieseksjon i et av boligsameiene som har tilknytning til Lille Kanal Garasjesameie.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboere i de boligsameier som har tilknytning til garasjeanlegget. Ved utleie eller utlån plikter eier av sameieandel å underrette styret om leie-/lånetakers navn og adresse og hvor lenge leie-/låneforholdet skal vare.

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

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, gjesteparkering, heiser, sykkelparkering mv.) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette. Garasjeanlegget har et visst antall garasjeplasser tilrettelagt for funksjonshemmede (HC-plasser). Dersom en sameier eller noen i sameierens husstand har behov for HC-plass, kan styret, så langt det er HC-plasser disponibelt etter søknad fra sameier, gi vedkommende midlertidig rett til å disponere HC-plass. Slik bruksrett forutsetter at sameieren selv disponerer en p-plass i garasjeanlegget, og at sameieren stiller denne plassen til disposisjon for sameieren som må avgi HC-plass/Sameiet. Sameieren som opprinnelig disponerte HC-plassen plikter å akseptere styrets vedtak om bytte/overføring til annen garasjeplass i garasjeanlegget uten hensyn til plassering. Styret skal for sin saksbehandling kreve fremlagt dokumentasjon for at det foreligger behov for HC-plass (parkeringstillatelse utstedt av kommunal myndighet , Parkeringskort for Forflytnigshemmed)

Den tildelte bruksrett til HC-plass bortfaller og bruken går til bake til sameieren som ga fra seg bruksretten dersom personen som er tildelt HC-plass ikke lenger bor i et av eierseksjonssameiene Bølgen Boligsameie/ Alleen 5 og 7 Boligsameie/Store Kanal Boligsameie eller dersom behovet for HC-plass av andre grunner bortfaller. Sameieren plikter uten ugrunnet opphold å gi styret melding dersom vilkårene for midlertidig bruksrett til HC-plass ikke lenger er oppfylt.

Garasjeanlegget har et visst antall besøksplasser. Disse skal kun benyttes til korttidsparkering for sameiernes gjester.

§7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen sameier eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet 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 i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

1. behandle styrets årsberetning/årsrapport
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

3. velge styremedlemmer
4. behandle vederlag til styret

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før sameiermøtet sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to 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 ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på sammen måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

§9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder 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:

1. endring i vedtektene
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. 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.
5. samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for mer enn 6 måneder

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 vedlike.
2. innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.

3. endring i denne bestemmelse.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige 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.

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet. Det kan velges varamedlemmer. De respektive sameiestyrene er valgkomite og foreslår representanter inn i garasjestyret.

Styremedlemmene velges for 2 år med mindre annet bestemmes ved valget. Varamedlemmer velges for ett år.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Inhabilitet

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

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

§ 11 Styrets adgang til å forplikte Sameiet

Sameiet representeres av styreleder og ett styremedlem i fellesskap som forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som styret.

§12 Ansvar

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier solidarisk overfor tredjemann. I regressomgangen hefter de enkelte sameiere i forhold til sin sameiebrøk (pro rata ansvar).

§ 13 Ordensregler

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

§14 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele Garasjeeiendommen, men likevel slik at eventuelle installasjon som betjener de enkelte boligsameier har de respektive boligsameier selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av. Innehaver av bruksrett til bod plikter for egen regning å vedlikeholde egne boder, herunder vedlikehold og utskifting av dør og lås til bodene.

Garasjeeiendommens grense i horisontalplanet mot overliggende eiendom går i overkant av garasjekonstruksjonen slik at membran tilhører og vedlikeholdes av Sameiet.

Garasjeeiendommen har i tillegg drifts- og vedlikeholdsansvar og eventuelt ansvar for sikring for kulvert med adkomstvei til garasjeanlegget.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§15 Fordeling av kostnader

Kostnader med eiendommen skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige

grunner taler for å fordele kostnaden etter nytte for den enkelte sameier eller etter forbruk. Det er de overliggende sameier som mottar fjernvarme og strømgninger og viderefakturerer garasjesameiet.

Som felleskostnader anses bl.a.:

- a) eiendomsforsikring
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
- c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e) renhold av fellesarealer
- f) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er tatt i bruk.

§ 16

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned, alternativt hvert kvartal hvis styret beslutter dette, innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader

som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Styret kan inngå avtale med de overliggende boligsameier om en felles innkreving av driftskostnadene.

§ 17

Forsikring

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor sameiers ansvar.

§ 18

Revisor

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

§ 19

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

00000000



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7309
STORE KANAL BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i STORE KANAL 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 3. april kl. 12:00 og lukker 6. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7309>

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. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i STORE KANAL BOLIGSAMEIE

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

Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lars Johnsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat føres mot egenkapital]

Vedlegg

1. 7309 Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning for 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [100 000].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. [100 000]

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og 2 styremedlemmer samt inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår fest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig fertall av de avgite stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers 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 årsmøtet. Styret kan ansete 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 sit oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke eter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

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

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

Valgkomiteen har bekrefter sin støtte til foreslåtte kandidater.

Morten Svendby er styremedlem, men ikke på valg i år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristian Sverke Nygård

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Grete Guldal Halvorsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dagfin Norum
- Lars Johnsen

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bodil Schnitler

Styrets årsrapport

Styret har siden årsmøtet i 2024 avholdt 4 styremøter. Videre har styrets medlemmer hatt aktiv kommunikasjon utenom møter og hatt høy aktivitet gjennom året som har gått. Det har også i 2024 vært nedlagt svært mange arbeidstimer fra styret og varamedlemmer.

Drift og oppfølging av serviceavtaler. 17 avtaler med ulike leverandører.

Følgende serviceavtaler har vært i kraft i 2024:

- Vaktmester: Vaktmester Andersen AS
- Renhold og matteleie: Fortuna Renhold AS
- Snørydding på sameiets egen grunn: Vaktmester Andersen AS
- Utomhus skjøtsel av sameiets grøntarealer: Uteanlegg AS
- Heis: Kone AS
- Elektrisk anlegg: Minel Elektro
- Ventilasjon: Østfold Enøk og Ventilasjon AS
- Pumper til gulvvarme og kaldt og varmt vann ut til leilighetene: GK Rør
- Gassinstallasjoner: Alfa Olis AS
- Fjernvarme: Oslofjord Fjernvarme AS
- Måling og avregning av forbruk fjernvarme: Techem Energi AS
- Nettleverandør Strøm: Hafslund Nett AS
- El-kraft: LOS AS
- Brannvarsling: Minel Elektro
- Canal Digital (Telenor)
- Charge 365 - Ladeanlegg for el-bil i garasjen
- Sauter – varmestyring varmtvann

Problemer med varmtvann og VVS

Etter mye klage på kaldt vann hos flere beboere ble varmekolbene i våre 2 varmtvannsberedere skiftet.

Ventilasjonsanlegget i 2A i stoppet til stadighet i vinter. Viste seg at varmebatteriet i teknisk rom hadde frosset. Ble reparert og har siden fungert.

Trykket på gulvvarmeanlegget lå i en lengre periode for lavt. Etter en tid ble det oppdaget

Det ble oppdaget en vannlekkasje i p-kjelleren. Det viste seg å være lekkasje fra vannmåleren i et fordelerskap inne i en leilighet i første etasje som forårsaket vannlekkasjen. Gk-rør utbedret så lekkasjen stoppet. Vi ba da alle våre beboere om å sjekke sine skap for vannlekkasje. Ingen ytterligere lekkasjer ble oppdaget og trykket har sidene vært stabilt.

Det ble oppdaget ekstrem varmt gulv i en leilighet i 5 etasje 4B. Heldigvis var dette hos en beboer som hadde stor ekspertise innen VVS/varme og som med sin ekspertise har hjulpet oss med å få orden på temperaturen på hele gulvvarme anlegget vårt. Dette i samarbeid med GK-rør som har gjort en stor innsats og ikke minst Sauter som installerte SD-anlegget i sin tid. Sauter AS har hjulpet oss med å få SD anlegget oppe å gå igjen og til tross for at det er gammelt fått det opp på nett slik at de kan fjern overvåke anlegget. Enn så lenge fungerer

SD anlegget men Sauter vil komme med pris på hva det vil koste å oppgradere vårt system samt pris på årlig oppfølging av anlegget.

Ellers opplever vi at mange klager på kalde gulv. Gk-rør har renset aktuatorer i fordelings skap hos noen. Det at det klages på kalde gulv har nok sammenheng med individuelle opplevelser av hva som er kaldt og varmt.

Diverse henvendelser til Styret

Styret får mange henvendelser fra beboere og det er gledelig å se at de fleste av de nå kommer via Vibbo og ikke direkte til enkelte styremedlemmer. Mange av henvendelsene gjelder varme i leilighetene og styret minner om at beboere bør skifte batterier i termostater på årlig basis.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold av elektro, VVS og heiser.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 204 902,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 13 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

STORE KANAL BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 912 636 534, KUNDENR. 7309

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 594 960	3 079 680	3 584 000	3 992 792
Andre inntekter		0	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 594 960	3 079 680	3 584 000	3 992 792
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-11 139	-14 000	-14 000
Styrehonorar	4	-100 000	-79 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-10 554	-11 851	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-122 987	-116 959	-124 000	-129 000
Konsulenthonorar	6	-6 238	-34 319	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-835 747	-832 911	-605 000	-726 000
Forsikringer		-239 387	-217 823	-240 000	-288 000
Kommunale avgifter	8	-980 298	-868 491	-982 000	-1 156 000
Andre anlegg	9	-248 796	-240 380	-249 000	-249 000
Kostnader sameie	12	20 610	18 050	0	0
Energi/fyring		-116 224	-123 488	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-459 302	-430 118	-455 000	-473 000
Andre driftskostnader	10	-596 421	-589 295	-599 996	-646 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 709 443	-3 537 723	-3 575 996	-3 988 000
DRIFTSRESULTAT		-114 483	-458 043	8 004	4 792
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	33 750	30 522	0	0
Finanskostnader		0	-9	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		33 750	30 513	0	0
ÅRSRESULTAT		-80 733	-427 530	8 004	4 792
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-80 733	-427 530		

STORE KANAL BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 912 636 534, KUNDENR. 7309

BALANSE

	Note	2024	2023
EIEDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	134 050	109 451
SUM ANLEGGSMIDLER		134 050	109 451
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 141	41 606
Forskuddsbetalte kostnader		116 074	111 082
Andre kortsiktige fordringer	13	82 856	45 161
Driftskonto OBOS-banken		634 856	166 734
Sparekonto OBOS-banken		4 700	506 315
SUM OMLØPSMIDLER		862 626	870 898
SUM EIEDELER		996 677	980 349
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		238 953	319 686
SUM EGENKAPITAL		238 953	319 686
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	14	100 000	100 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		100 000	100 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		99 343	59 068
Leverandørgjeld		533 038	376 807
Energiavregning	15	25 342	99 498
Annen kortsiktig gjeld		0	25 291
SUM KORTSIKTIG GJELD		657 724	560 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		996 677	980 349
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	62 357	60 120
Bærum, 26.02.2025 (regnskapet er digitalt signert)			
Styret i Store Kanal Boligsameie			
Lars Johnsen	Grete Guldal Halvorsen	Morten Svendby	

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 EIEDELER 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	2 882 736
Bredbånd	454 656
Driftskostnader	250 368
Gressklipping	7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 594 960

NOTE: 3 PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100
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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bespising for kr 6 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 554.

NOTE: 6	
KONSULENTHONORAR	
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 238
SUM KONSULENTHONORAR	-6 238

NOTE: 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-92 634
Drift/vedlikehold VVS	-37 269
Drift/vedlikehold elektro	-132 940
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-61 917
Drift/vedlikehold heisanlegg	-231 062
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 602
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 050
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-274 273
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-835 747

NOTE: 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-674 861
Renovasjonsavgift	-305 437
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-980 298

NOTE: 9	
ANDRE ANLEGG	
KOSTNADER ANDRE ANLEGG	
Diverse kostnader	-248 796
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-248 796
SUM ANDRE ANLEGG	-248 796

NOTE: 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Vaktmestertjenester	-107 030
Renhold ved firmaer	-156 068
Andre fremmede tjenester	-1 307
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 000
Kontingenter	-322 714
Bank- og kortgebyr	-3 347
Øreavrunding	45
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-596 421

NOTE: 11	
FINANSINNTEKTER	
Renter bank	5 693
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	910
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 158
Andre renteinntekter	3 989
SUM FINANSINNTEKTER	33 750

NOTE: 12
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
 Selskapet eier 25,57% av Lille Kanal Garasjesameie
 Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Lille Kanal Garasjesameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Lille Kanal Garasjesameie og utgjør kr 62 357. Selskapets andel i Lille Kanal Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg."
 Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Lille Kanal Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "andre anlegg".
 Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

NOTE: 13	
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Alfa Olis Gass & VVS AS, til avregning for 2023	37 857
Alfa Olis Gass & VVS AS, til avregning for 2024	37 006
Stripe desember	7 993
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	82 856

NOTE: 14	
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	
Avsetning til vedlikehold	-100 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-100 000

NOTE: 15	
ENERGIAVREGNING	
INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-889 775
SUM INNTEKTER	-889 775

KOSTNADER	
Techem	47 282
Fjernvarme	817 151
SUM KOSTNADER	864 433

SUM ENERGIAVREGNING	-25 342
----------------------------	----------------

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.



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i STORE KANAL BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til STORE KANAL BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DZEB3-WHUE1-KIEMM-1MF5E-BOOPE-8NA3W



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-02 12:39:12 UTC

bankID

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 tillistjenesteleverandør.

Vedlegg 1

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.

Penneo Dokumentnøkkel: DZEB3-WHUE1-KIEMM-1MF5E-BOOPE-8NA3W

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.04.25
Selskapsnummer: 7309 Selskapsnavn: STORE KANAL BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitne Lars Johnsen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat føres mot egenkapital] ☐ For ☐ Mot
Sak 5 Fastsettelse av honorarer Styrets godtgjørelse settes til kr. [100 000] ☐ For ☐ Mot
Sak 6 Valg av tillitsvalgte Styreleder (kun 1 skal velges) ☐ Kristian Sverke Nygård Styremedlem (kun 1 skal velges) ☐ Grete Guldal Halvorsen Varamedlem (kun 2 skal velges) ☐ Dagfin Norum ☐ Lars Johnsen Valgkomite (kun 1 skal velges) ☐ Bodil Schnitler



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for STORE KANAL BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 912636534

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. april kl. 12:00 til 6. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

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:

Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Lars Johnsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

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: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat føres mot egenkapital]

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [100 000].

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. [100 000]

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og 2 styremedlemmer samt inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår fest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig fertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers 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 årsmøtet. 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 sit oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke eter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

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

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

Valgkomiteen har bekrefter sin støtte til foreslåtte kandidater.
Morten Svendby er styremedlem, men ikke på valg i år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Kristian Sverke Nygård (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kristian Sverke Nygård

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Grete Guldal Halvorsen (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Grete Guldal Halvorsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Lars Johnsen (18 stemmer)

Dagfin Norum (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lars Johnsen

Dagfin Norum

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Bodil Schnitler (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bodil Schnitler

Protokollen er digitalt signert av Christoffer Hoff /s/ og Lars Johnsen /s/



Arcasa Arkitekter As
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.: Luke James
Vår ref.: 15/5060 - 16/179539/TRAP
Dato: 13.09.2016

Adresse - Tiltak: Rolfsbukta 4 - boligblokk - Kanalbygg 1
Gnr/Bnr: 41/955
Tiltakshaver: Rolfsbukta AS c/o Fornebu Utvikling ASA
Ansvarlig søker: ARCASA arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Ferdigattesten gjelder for boligblokk Kanalbygg 1 med underliggende parkeringskjeller, slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Kontrollerklæring - Terratec AS (DokID 2021858)	3296140
Kontrollerklæring - AF Gruppen Norge AS - 1 (DokID 2026331)	3296141
Kontrollerklæring - AF Gruppen Norge AS - 2 (DokID 2026333)	3296142
Kontrollerklæring - Entreprenørservice AS (DokID 2021860)	3296143
Kontrollerklæring - Firesafe AS (DokID 2026332)	3296144
Kontrollerklæring - Hesselberg Tak AS (DokID 2021862)	3296145
Kontrollerklæring - JK Entreprenør AS (DokID 2021859)	3296146
Kontrollerklæring - Prosec Bergen AS (DokID 2021867)	3296147
Kontrollerklæring - Østfold Enøk og Ventilasjon AS (DokID 2045959)	3296151
Kontrollerklæring - Kone AS (DokID 2036351)	3296154
Kontrollerklæring - AF Gruppen Norge AS	3274911
Kontrollerklæring - GK Rør Oslo AS	3274912

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

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnold
Haukelandspl. 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

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

Spesielle krav/ vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvising til krav	Dokumentert
Offentlige veier, fortau og gang- og sykkelveier innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet, før brukstillatelse for Kanalbygg 1 gis, jfr. reguleringsbestemmelsenes § 2.2 kulepkt. 3. <i>Bygningssjefens kommentar:</i> Det er gitt ferdigattest for: - Rolfstangveien m/fortau i arkivsak 15/5034, - g/s-vei langs felt 10, 3a, 3b og del av felt 2 i arkivsak 08/1727, - g/s- vei langs felt 1 og del av felt 2 i arkivsak 15/61454.	Vilkår 31	X
Eksisterende Snarøyvei fra krysset med Rolfstangveien og østover langs planområdet til terminalkrysset, med unntak av gang- og sykkelveien på vestsiden, skal være ferdig opparbeidet ihht. vedtatt plan for denne veistrekningen, før brukstillatelse for Kanalbygg 1 gis, jfr. reguleringsbestemmelsenes § 2.2 kulepkt. 4. <i>Bygningssjefens kommentar:</i> Det er gitt ferdigattest for Rolfsbukta, jf. arkivsak 08/1727 og 15/61454.	Vilkår 32	X
Brygge i felt 4 mot Rolfsbukta skal være ferdigstilt og gjort tilgjengelig for allmennheten, før brukstillatelse for bolig Kanalbygg 1 kan gis, jfr. reguleringsbestemmelsenes § 2.2 kulepkt. 5. <i>Bygningssjefens kommentar:</i> Det er gitt ferdigattest for brygge i felt 4 i arkivsak 15/5034.	Vilkår 33	X
Oppsummerende miljøplan og miljøregnskap <i>Bygningssjefens kommentar:</i> Oppsummerende miljøplan og miljøregnskap for Fjordvillaen, Kanalbygg 1 og Kanalbygg 2 ble innsendt ifm. anmodning om midl. brukstillatelse for Kanalbygg 2, jf. arkivsak 07/2664, og funnet i orden.	Reg.planen	X

Rammetillatelsens vilkår nr. 25-30, 34, 39 og 40 er oppfylt.

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Tatiana Rapp
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur



EMERA NO1 AS
V/FRANCIS JOHANSSON-MERRICK
HENRIK IBSENS GATE 40-42
0255 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 01250006
Vår referanse: 3805226/26872537
Bestilling: C3 2025-08-12 (5) 96

Dato
12.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
193979	200	7.3.2014	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM VEG BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	341	7	0	0

- ☒ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Attestert kopi av dok.nr. 2014/193979/200
Attestingstidspunkt 2025-08-12 10:34

Side 1 av 3

Dok.nr. 982366879

Arkivsak ID: 12/19931
J.post ID: 12/192503
Dokument: 1860872



Erklæring
gjeldende gnr. 341 bnr. 7 i Bærum kommune

Undertegnede eier av gnr. 341 bnr. 7 i 0219 Bærum kommune ("Eiendommen"), erklærer følgende forpliktelser som bindende for seg og senere eiere:

1. FELLESAREAL
Eiendommen skal være til felles bruk for eiendommene gnr. 41 bnr. 955 [Fjordvillaen og Kanalbygg 1 & 2], 945 [Alléen 1 og 2] og 946 [Bølgen].

2. VANN- OG AVLØPSANLEGG
Gnr. 41 bnr. 955 [Fjordvillaen og Kanalbygg 1 & 2], 945 [Alléen 1 og 2] og 946 [Bølgen] (ledningseiere) gis varig rett til å ha private vann- og avløpsledninger liggende over Eiendommen samt rett til vedlikehold, reparasjon og omlegging av ledningene.

3. GANG- OG KJØREATKOMST
Eiendommene gnr. 41 bnr. 955 [Fjordvillaen og Kanalbygg 1 & 2], 945 [Alléen 1 og 2] og 946 [Bølgen] gis varig bruksrett til gang- og kjøreatkomst gjennom bebyggelsen.

4. PARKERINGSPLASS
Gnr. 41 bnr. 946 [Bølgen] skal ha bruksrett til 44 parkeringsplasser på Eiendommen, hvorav 8 er gjesteparkering.
Gnr. 41 bnr. 945 [Alléen 1 og 2] skal ha bruksrett til 34 parkeringsplasser på Eiendommen, hvorav 6 er gjesteparkering.
Gnr. 41 bnr. 955 [Fjordvillaen og Kanalbygg 1 & 2] skal ha bruksrett til 77 parkeringsplasser på Eiendommen, hvorav 14 er gjesteparkering.

5. SPORTSBODER
Gnr. 41 bnr. 955 [Fjordvillaen og Kanalbygg 1 & 2] skal ha bruksrett til 64 boder på Eiendommen.
Gnr. 41 bnr. 946 [Bølgen] skal ha bruksrett til 38 boder på Eiendommen.
Gnr. 41 bnr. 945 [Alléen 1 og 2] skal ha bruksrett til 20 boder på Eiendommen.

6. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
Eiendommene gnr. 41 bnr. 955 [Fjordvillaen og Kanalbygg 1 & 2], 945 [Alléen 1 og 2],

Org. nr. 982 366 879

946 [Bølgen] og 792 skal ha varig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger / konstruksjoner.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på Eiendommen. Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Bærum kommune v/områdereguleringssjefen, org nr. 935 478 715.

FORNEBU den 10.12.13 **JØRGEN STAVRUM**
(tinglyst hjemmelshavers underskrift, evt. etter fullmakt)FORNEBU BOLIGSPAR AS
(tinglyst hjemmelshaver, med trykte bokstaver)E.F. FRA STATEN / FORNYINGS OG ADM. DEP. / STATBOKK
(tinglyst hjemmelshavers personnr./organisasjonsnr.)982 366 879
(evt. navn og organisasjonsnr. til foretak med fullmakt)
FORNEBU BOLIGSPAR ASEMERA NO1 AS
V/FRANCIS JOHANSSON-MERRICK
HENRIK IBSENS GATE 40-42
0255 OSLOBestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 01250006
Vår referanse: 3805225/26872532
Bestilling: C3 2025-08-12 (5) 95Dato
12.08.2025**Kopi av dokument fra vårt arkiv**

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
538201	200	28.6.2013	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	41	955	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601461373
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing		
Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974553686	PLAN OG BYGNING	1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning		
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet
971278374	STATSBYGG	Postboks 8106 DEP, 0032 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert		
Knr	Gnr	Bnr
0219	41	955

Nye seksjoner					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk
0219	41	955	0	1	118 / 6713
0219	41	955	0	2	72 / 6713
0219	41	955	0	3	83 / 6713
0219	41	955	0	4	83 / 6713
0219	41	955	0	5	72 / 6713
0219	41	955	0	6	118 / 6713
0219	41	955	0	7	118 / 6713
0219	41	955	0	8	72 / 6713
0219	41	955	0	9	83 / 6713
0219	41	955	0	10	83 / 6713
0219	41	955	0	11	72 / 6713
0219	41	955	0	12	118 / 6713
0219	41	955	0	13	118 / 6713
0219	41	955	0	14	72 / 6713
0219	41	955	0	15	83 / 6713
0219	41	955	0	16	83 / 6713
0219	41	955	0	17	72 / 6713
0219	41	955	0	18	118 / 6713
0219	41	955	0	19	118 / 6713



Doknr: 538201 Tinglyst 28 06 2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	41	955	0	20	72 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei
0219	41	955	0	21	83 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei
0219	41	955	0	22	83 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei
0219	41	955	0	23	72 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei
0219	41	955	0	24	118 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei
0219	41	955	0	25	99 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei
0219	41	955	0	26	91 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei
0219	41	955	0	27	91 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei
0219	41	955	0	28	99 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei
0219	41	955	0	29	83 / 6713	Boligseksjon	Nei	Ja
0219	41	955	0	30	72 / 6713	Boligseksjon	Nei	Ja
0219	41	955	0	31	118 / 6713	Boligseksjon	Nei	Ja
0219	41	955	0	32	118 / 6713	Boligseksjon	Nei	Ja
0219	41	955	0	33	72 / 6713	Boligseksjon	Nei	Ja
0219	41	955	0	34	143 / 6713	Boligseksjon	Nei	Ja
0219	41	955	0	35	83 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei
0219	41	955	0	36	72 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei
0219	41	955	0	37	118 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei
0219	41	955	0	38	118 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei
0219	41	955	0	39	72 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei
0219	41	955	0	40	143 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei
0219	41	955	0	41	83 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei
0219	41	955	0	42	72 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei
0219	41	955	0	43	118 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei
0219	41	955	0	44	118 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei
0219	41	955	0	45	72 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei
0219	41	955	0	46	143 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei
0219	41	955	0	47	83 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei
0219	41	955	0	48	72 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei
0219	41	955	0	49	118 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei
0219	41	955	0	50	118 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei
0219	41	955	0	51	72 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei
0219	41	955	0	52	143 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing



Knr		Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	41	955	0	53	99 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
0219	41	955	0	54	91 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
0219	41	955	0	55	118 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
0219	41	955	0	56	117 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
0219	41	955	0	57	181 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
0219	41	955	0	58	144 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
0219	41	955	0	59	181 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
0219	41	955	0	60	144 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
0219	41	955	0	61	181 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
0219	41	955	0	62	144 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
0219	41	955	0	63	181 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei
0219	41	955	0	64	144 / 6713	Boligseksjon	Nei	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Side 3 av 3

12.06.2013 15.12

24 MAI 2013

Begjæring om: 13/9/670

☒ x

☐ reseksjonering

Etter tinglysing returneres begjærings skjemaet til

Bærum kommune

1304 Sandvika

Kun opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1 Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0219	BÆRUM	41	955		

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

Riktig bruk på føre.
12.06.13,
T. Rupp

3 Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste															
Snr	Formål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	Tilleggsareal ⁵⁾	Snr	Formål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	Tilleggsareal ⁵⁾	Snr	Formål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	Tilleggsareal ⁵⁾	Snr	Formål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	Tilleggsareal ⁵⁾
1	Se eget 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				6713	= NEVNER I SAMEIEBRØKEN				6713						

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

JØRGEN STAVRUM

5 Egenerklæring

Undertegnede erklærer at:

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er 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 bruksenheterne, 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 FORNEBU, 21/1-13	Hjemmelshaver (§7 og 12)/Styret (§ 13) JØRGEN STAVRUM FORNEBU BOLIGSPAR AS Org. nr. 982 366 879	Ektefelle/registrert partner ¹⁾
----------------------------------	--	--

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 vedlagt⁸⁾

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr 41	Bnr 955	Festenr	Seksj. nr	i Bærum kommune
-----------	------------	---------	-----------	-----------------

Dato
12.06.13

Stempel og underskrift
BÆRUM KOMMUNE
Byggesak
1304 SANDVIKA
Tatiana Rapp

Noter

1) Det er enhelsregisterets 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) Selt B når det finnes tilleggsdel i bygning, G når det finnes tilleggsdel på grunnareal (del av tomt), BG hvis begge typer tilleggsdeler finnes. Bokstavene angir at tilleggsdelene finnes, kart og plantegninger viser hvor.

6) Begjærings skjemaet 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).



PROSJEKTNAMN, gnr. 41, bnr.

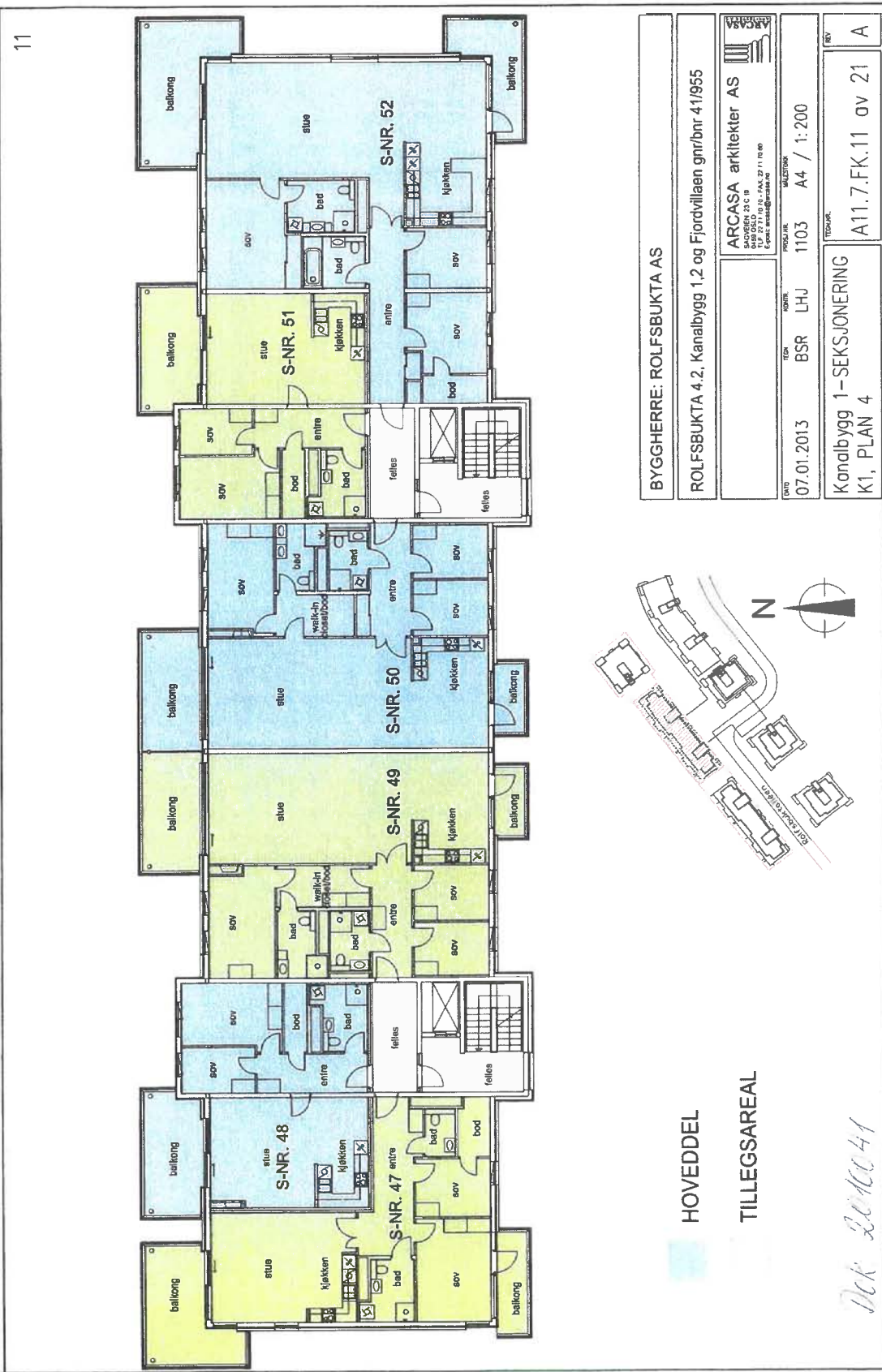
Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring, pkt. 3

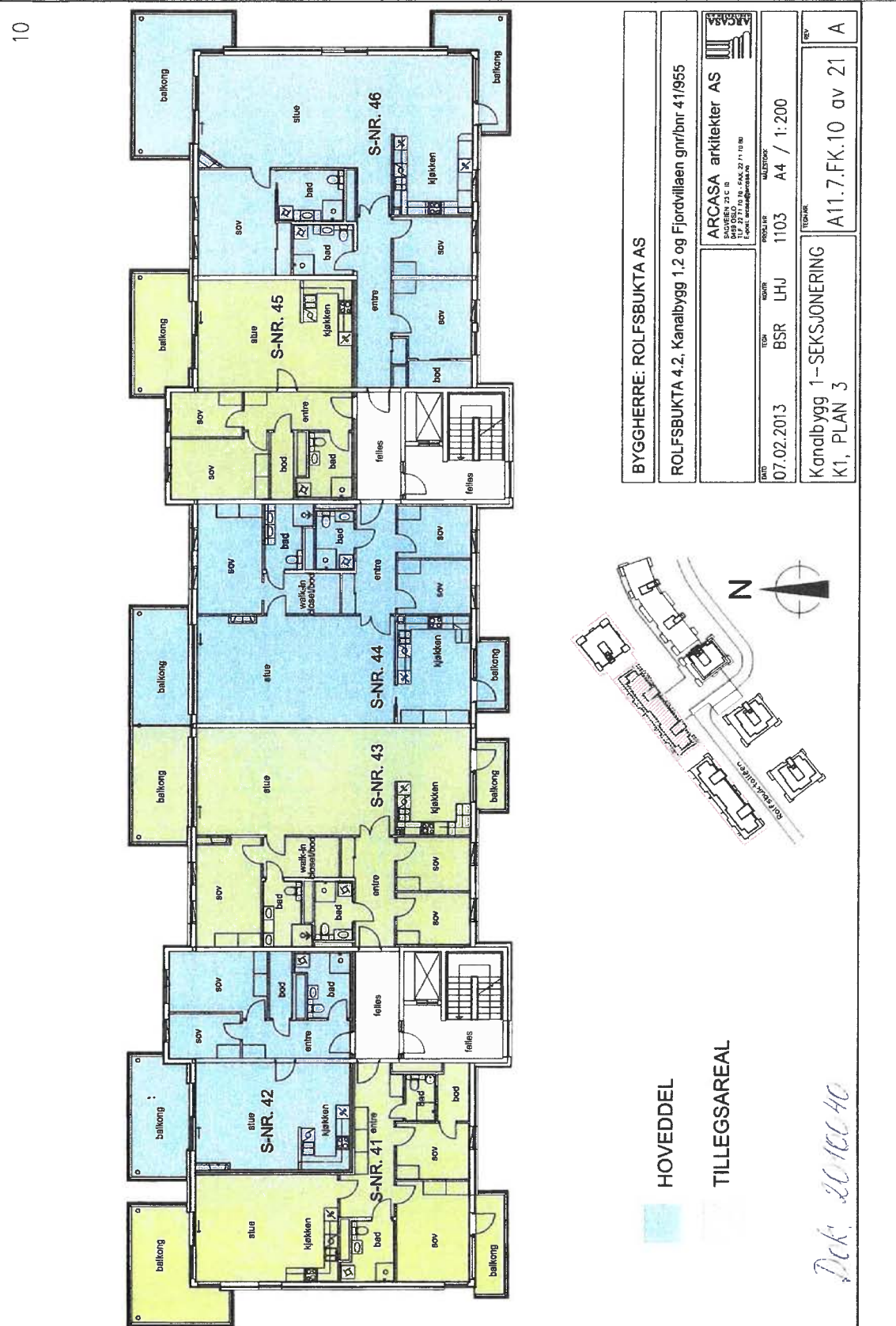
Seksjonsnr.	Formål	Brek	Tilleggsareal
1	B	118	G
2	B	72	G
3	B	83	G
4	B	83	G
5	B	72	G
6	B	118	G
7	B	118	
8	B	72	
9	B	83	
10	B	83	
11	B	72	
12	B	118	
13	B	118	
14	B	72	
15	B	83	
16	B	83	
17	B	72	
18	B	118	
19	B	118	
20	B	72	
21	B	83	
22	B	83	
23	B	72	
24	B	118	
25	B	99	
26	B	91	
27	B	91	
28	B	99	
29	B	83	G
30	B	72	G
31	B	118	G
32	B	118	G
33	B	72	G
34	B	143	G
35	B	83	
36	B	72	
37	B	118	
38	B	118	
39	B	72	
40	B	143	
41	B	83	
42	B	72	
43	B	118	
44	B	118	
45	B	72	
46	B	143	
47	B	83	
48	B	72	
49	B	118	
50	B	118	
51	B	72	
52	B	143	
53	B	99	
54	B	91	
55	B	118	
56	B	117	
57	B	181	
58	B	144	
59	B	181	
60	B	144	
61	B	181	
62	B	144	
63	B	181	
64	B	144	

Sum teller = 6713 ,= sum nevner

Signatur hjemmelshaver:

JØRGEN STAVRUM
FORNEBU BOLIGSPAR AS
Org.-nr. 982 366 879





BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2002017

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 14.12.2005 godkjent disse bestemmelser.

§ 15 rettet 27.05.2009 i henhold til kommunestyrets protokoll.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FORNEBU, OMRÅDE 4.2, ROLFSBUKTA

§ 1 HENSIKT OG FORUTSETNINGER

1.1 Hovedhensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

- Å tilrettelegge for utbygging av området med boligbebyggelse
- Å tilrettelegge for kontorformål i en mindre del av planområdet
- Å tilrettelegge for allmenn ferdsel langs sjøen og gjennom området

1.2 Bokvalitet

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 brukegrupper. Utearealene skal være bilfrie og være tilpasset barn i ulike alder.

Utearealer og bebyggelse skal være tilrettelagt for bevægelses- og orienteringshemmede.

1.3 Estetikk

Estetiske retningslinjer for Fornebu skal følges.

Kvalitet og krav til estetikk skal prege utviklingen av området.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur.

1.4 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 hageparseller, skal være åpne for allmennhetens ferdsel.
- Eksisterende større trær skal i størst mulig grad bevares. Eksisterende skogholt mellom anleggsplassen og eksisterende boligområde og vegetasjonsbelte i ytterkant av området skal i størst mulig grad bevares slik at den naturlige variasjonen med mange ulike tresorter og en blanding av ung og gammel skog sikres. Tørre trær og topper og kvist i underskog er av stor verdi for å ivareta lokal mikrobiologi og bør beholdes.
- Teknisk infrastruktur i grunnen tilstrebes lagt i fellesgrøfter. Det kan kreves fremføring av hovedledninger for teknisk infrastruktur gjennom planområdet.
- Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet. Oppvarming og kjøling 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 innefor området skal tilknytes vakumanlegg 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.
- Miljømålene i miljøoppfølgingsprogrammet skal innarbeides i konkurranser, anbudsinnbydelser, kontrakter og byggeplaner.
- Ved etappevis utbygging skal tilliggende arealer 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.

1.5 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.

§ 2 VILKÅR OG REKKEFØLGEBESTEMMELSER FOR GJENNOMFØRING AV PLANEN

2.1 Vilkår

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, vakumanlegg for rørtransport av avfall, tilfredsstillende kapasitet på transportnett, herunder gang- sykkelveier, kjøreveier og bane er etablert eller sikret.

2.2 Rekkefølge

- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i det enkelte felt, skal alle utearealer i det aktuelle felt være ferdig opparbeidet ihht. godkjent utomhusplan.
- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet skal del av strøkslekeplass innenfor felt 5 være ferdig opparbeidet, se kart over utbyggingsrekkefølge dokument 114751.
- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet skal offentlige veier, fortau og gang- sykkelveier innenfor planområdet være ferdig opparbeidet. Gang- sykkelvei langs felt 10 skal fysisk adskilles fra Snarøyveiens kjørebane.
- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet, skal eksisterende Snarøyvei fra krysset med Rolfstangveien og østover langs planområdet til terminalkrysset, med unntak av gang- sykkelvei på vestsiden, være ferdig opparbeidet ihht. vedtatt plan for denne veistrekningen.
- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt 1 og felt 4 skal brygge mot Rolfsbukta være ferdigstilt og gjort tilgjengelig for allmennheten.
- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt 6 skal brygge /gangforbindelse langs Rolfsbukta frem til friområde i øst være ferdigstilt og gjort tilgjengelig for allmennheten.

§ 3 OPPRYDDING OG HÅNDTERING AV EVENTUELLE FORURENSEDE MASSER

Før anleggsstart må det dokumenteres at eventuell forurensning i grunnen er fjernet / behandlet ihht. krav fra forurensningsmyndighetene og plan- og bygningsmyndighetene, jfr. plan- og bygningslovens § 68, og pålagt opprydding må ha funnet sted. Det skal foreligge en beredskapsplan som beskriver hvordan forurensninger i grunnen skal håndteres når disse oppdages etter anleggsstart. Dersom arbeidene kommer i berøring med tidligere gjennomført opprydding, herunder gjenplasserte masser med restforurensning, må det foreligge en godkjent plan for kontroll og håndtering av disse massene. En redegjørelse for disse arbeidene må innsendes når arbeidene er avsluttet.

§ 4 PLAN- OG BYGGESAKSBEHANDLING

4.1 Byggesøknad

Som vedlegg til rammesøknaden skal blant annet følge:

- Plan som viser tomtens uteareal med beskrivelse. Terreng angis med halvmeters koter. Nødvendige trapper og stigningsforhold skal fremgå. Planen skal også vise adkomst og utvendig parkering herunder sykkelparkering, eksisterende vegetasjon som skal bevares og prinsippene for beplantning.
- Estetisk redegjørelse for bebyggelsen inklusive beskrivelse av materialbruk og farger.
- Miljøplan for prosjektet utarbeidet etter mal for miljøplan med veiledning.
- Massehåndteringsplan.
- Skiltplan som gir retningslinjer for utforming og plassering av skilt.
- Energi- og effektbudsjett for bebyggelsen.
- Plan for avfallshåndtering i det ferdige bygget.

4.2 Bebyggelsesplan

Dersom byggesøknaden ikke er i samsvar med prinsippene i illustrasjonsplanen, jfr. § 5.2, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for det enkelte felt før byggesøknad kan behandles.

For felt 1 må det uansett foreligge vedtatt bebyggelsesplan før byggesøknad kan behandles. For å sikre en god avslutning av ”diagonalen” mot Rolfsbukta forutsettes behandling av bebyggelsesplan for felt 1 samordnet med behandling av bebyggelsesplan for ”diagonalen” (jfr. Reguleringsplanforslag for område 4.3 og 4.4, felt F), samt bebyggelsesplan for Fornebubanen der denne krysser ”diagonalen”.

4.3 Igangsettingssøknad

Som vedlegg skal følge:

- Utomhusplan jfr. § 4.4
- Plan for anleggsfasen (se § 4.5)
- Oppdatert miljøplan
- Tiltaksplan jfr. forurensningsforskriften

4.4 Utomhusplan

Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge godkjent plan for den ubebygde del av hvert felt. Arealene skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Utomhusplanen skal blant annet vise bruk og overflate på alt ubebygde areal, herunder terreng med

eksisterende og nye koter, avkjørseler, parkeringsplasser på bakken, gangareal med trapper og ramper, plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeareal, beplantning, belysning, støtemurer, overvannshåndtering, materialvalg etc. Utomhusplanen skal også vise midlertidig opparbeiding av felt som skal bygges ut senere.

4.5 Plan for anleggsfasen

Planen skal blant annet vise plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, evt. boligbrakker med adkomst og parkering, samt kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for blant annet støy- og luftforurensning og forurensning av grunn i anleggsperioden, med beskrivelse av avbøtende tiltak.

§ 5 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

5.1 Grad av utnyttelse (T-BRA)

Tillatt bruksareal innenfor planområdet er 44.500. m2 T-BRA til boliger og 4.700 m2 T-BRA til kontor. Summen av boligene i de forskjellige felt (§6 - §10) skal ikke overstige 44.500 m2 (bolig). Tillatt bruksareal (T-BRA) beregnes ihht teknisk forskrift 1997.

Parkeringskjeller inkludert boder, som helt eller delvis ligger under terreng, skal ikke regnes med i grad av utnytting.

I § 9 er det for felt 6 angitt hvorledes utnyttelsen i skrått terreng i feltet regnes.

I rom som strekker seg over flere plan ("glassgård" e.l.), skal kun bruksarealet av grunnplanet samt eventuelle broer, mezzaniner e.l. tas med. Det tillates ikke etablert konstruksjoner som øker bruksarealet for slike rom.

Overdekket balkongareal med inntil 10 m2 pr leilighet medregnes ikke i tillatt bruksareal. Balkongareal som er trukket lenger enn 1 m innenfor fasadeliv, medregnes i T-BRA. Parkering på terreng jfr. § 5.7 medregnes ikke i tillatt bruksareal.

5.2 Illustrasjonsplan

Bebyggelse og utearealer skal utformes og plasseres etter prinsippene i illustrasjonsplanen, særlig mht:

- oppdeling og plassering av byggevolumer
- høyde på bebyggelse
- plassering og utforming av heisoppbygg og arkitektonisk markering
- lokalisering av opparbeidede lekearealer
- Lokalisering av parkering på terreng
- Prinsipper for vegetasjon

5.3 Plassering og høyde

Byggegrenser er vist på plankartet. Det tillates overskridelse av byggegrenser under bakken for opparbeidelse av parkering og boder, dersom konstruksjonen ikke er synlig over bakken. Der arealene skal være beplantet, må tak i parkeringskjeller overdekkes med et jordlag på minst 0,5 meters tykkelse. Trær krever minst 1,0 meter.

Innenfor byggegrensene skal byggevolumene oppdeles og plasseres etter de prinsipper som er vist i illustrasjonsplanen.

Maks kotehøyder er vist på plankartet. For øvrig skal bebyggelsens høyde følge prinsippene i illustrasjonsplanen.

Over angitt kotehøyde tillates heisoppbygg, samt mindre oppbygg for arkitektonisk markering på inntil 2,5 m med en utforming og plassering etter de prinsipper som er vist i illustrasjonsplanen. På mindre deler av takflaten, godt tilbaketrukket fra gesims tillates piper og luftekanaler av vanlig størrelse.

Parkeringskjellere skal i utgangspunktet ligge under terreng. Dersom overkant parkeringskjeller heves noe, skal overgangen mellom terreng og bygg bearbeides spesielt.

5.4 Utforming

Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg og med god arkitektonisk utforming. Det skal benyttes lyse materialer og farger som bidrar til harmoni med omgivelsene, kfr. estetiske retningslinjer for Fornebu.

Bebyggelsen skal utformes i samspill med omkringliggende landskap, terreng, gaterom og uterom. Boligbebyggelsen kan ha takterrasser. Eventuelle tekniske installasjoner som trafoer, ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i bebyggelse / P-kjeller.

5.5 Lekearealer

Felles uteoppholdsareal skal utformes spesielt med tanke på barns lek.

Minimum 25 m2 pr. bolig i hele planområdet sett under ett skal opparbeides som lekeareal. Arealene skal ha en skjermet og solrik beliggenhet. Det skal opparbeides sandlekeplasser for de minste barna i nær tilknytning til inngang, samt kvartalslekeplasser og strøkslekeplass.

5.6 Krav til den enkelte bolig

Det er ikke tillatt med ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

Alle leiligheter skal ha direkte utgang til privat sydøst-, syd- eller vestvendt uteoppholdsareal på terreng, balkong eller takterrasse. Forhager bør være maksimum 40 m2 og strekke seg minimum 3 m ut fra veggliv. Balkonger skal være minimum 6 m2.

5.7 Parkering

Bolig Parkering skal skje etter gjeldende norm for Bærum kommune:

Boligstørrelse	Blokk / byvilla*	Småhus / rekkehus
5 rom og mer	1,5	1,7
4 rom	1,3	1,5
3 rom	1,1	1,2
2 rom	0,9	
1 rom / hybel	0,6	

* Hvorav 0,2 plasser til besøksparkering

Kontor 1 P-plass pr. 80 m2 brutto gulvareal

Forretning 1 P-plass pr. 30 m2 brutto gulvareal

Parkering skal, med unntak av feltene 7 og 8, i hovedsak skje under terreng.

Besøksparkering kan skje på terreng etter de prinsipper som er vist på illustrasjonsplanen. Det skal legges til rette for sykkelparkering på terreng og i forbindelse med parkeringskjellere.

5.8 Støy

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, jfr. Rundskriv T- 1442, legges til grunn for gjennomføringen.

Før rammetillatelse skal det dokumenteres at ovenstående krav kan oppfylles, eventuelt ved støyskjermingstiltak. Tiltakene skal være utført før anlegget tas i bruk.

5.9 Luftforurensning

Det tillates ikke friskluftinntak til bygningenes ventilasjonsanlegg plassert på fasader mot sterkt trafikkerte veier.

5.10 Gjerde

Det tillates ikke satt opp gjerde i noen del av planområdet. Det kan gjøres unntak der det av sikkerhetsmessige grunner er behov for gjerde.

§ 6 FELT 1. BYGGEOMRÅDE FOR KOMBINERT FORMÅL BOLIG / FORRETNING/ BEVERTNING

Grad av utnytting skal ikke overstige T-BRA = 3.500kvm.

Maks byggehøyde er angitt på plankartet.

Maks 500 kvm (T-BRA) i 1. etasje kan benyttes til forretning, bevertning.

Forretning og bevertning skal lokaliseres ut mot gate og torg.

Forretning og bevertning kan ha kjøreadkomst via Snarøyveien / Terminalveien.

For øvrig skal feltet ha adkomst via felt 3b til parkeringskjeller.

§ 7 FELT 2. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG

Grad av utnytting skal ikke overstige T-BRA = 4.600 kvm.

Maks byggehøyde er angitt på plankartet.

Feltet skal ha adkomst via felt 3b til parkeringskjeller.

§ 8 FELT 3a, 4 OG 5. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG

Grad av utnytting skal ikke overstige T-BRA = 26.400 kvm.

Maks byggehøyde er angitt på plankartet.

Felt 3a skal ha adkomst via felt 3b til parkeringskjeller.

Felt 4 og 5 skal ha kjøreadkomst via intern kjørevei i feltgrense.

§ 9 FELT 6. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG

Grad av utnytting skal ikke overstige T-BRA = 12.600 kvm.

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.

Maks byggehøyde er angitt på plankartet.

Kjøreadkomst skal skje via intern kjørevei til parkeringskjeller i feltet.

Det skal anlegges gangvei med minimum 3 meters bredde langs bebyggelsens sjøside, og en brygge med minimum 4 meters bredde utenfor denne frem til friområdet i øst.

§ 10 FELT 7. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG

Konsentrert småhusbebyggelse.

Grad av utnytting skal ikke overstige T-BRA = 1500 kvm.

Maks. byggehøyde er angitt på plankartet. Parkering kan skje på terreng.

§ 11 FELT 8. BYGGEOMRÅDE KONTOR

Grad av utnytting skal ikke overstige T-BRA = 4700 kvm som tilsvarer eksisterende bebyggelse. Krav til parkering, jfr. § 5.7, utløses ved større ombyggingsarbeider.

Overflateparkering tillates.

§ 12 FELT 9a OG FELT 9b. FELLESOMRÅDE FELLES KANAL

Områdene skal være felles for alle feltene innenfor planområdet..

Det kan anlegges trebrygge / rampe på inntil 2 meters bredde langs kanalen som vist på illustrasjonsplanen.

§ 13 FELT 3b. FELLESOMRÅDE FELLES AVKJØRSEL

Avkjørselen skal være felles for feltene 1, 2 og 3a.

§ 14 TRAFIKKOMRÅDER

Fellesbestemmelser for trafikkområdene

Anleggene skal opparbeides med særlig vekt på trafiksikkerhet, fremkommelighet og god estetisk utforming, mht. materialbruk, beplantning og belysning. I forbindelse med søknad om rammetillatelse for tiltakene, skal det utarbeides detaljerte planer som viser bruk og estetisk utforming.

§ 15 FRIOMRÅDE I SJØ

Brygger i felt 1, 4 og 6 skal legges til rette for anløp av småbåter.

Båtene tillates lagt langs brygge eller ut fra brygge med ankerfeste.

Det tillates ikke noen form for utstikkere ut fra bryggekant.

Bøyer tillates ikke.

Brygge i felt 1

Bryggen kan benyttes som gjestehavn.

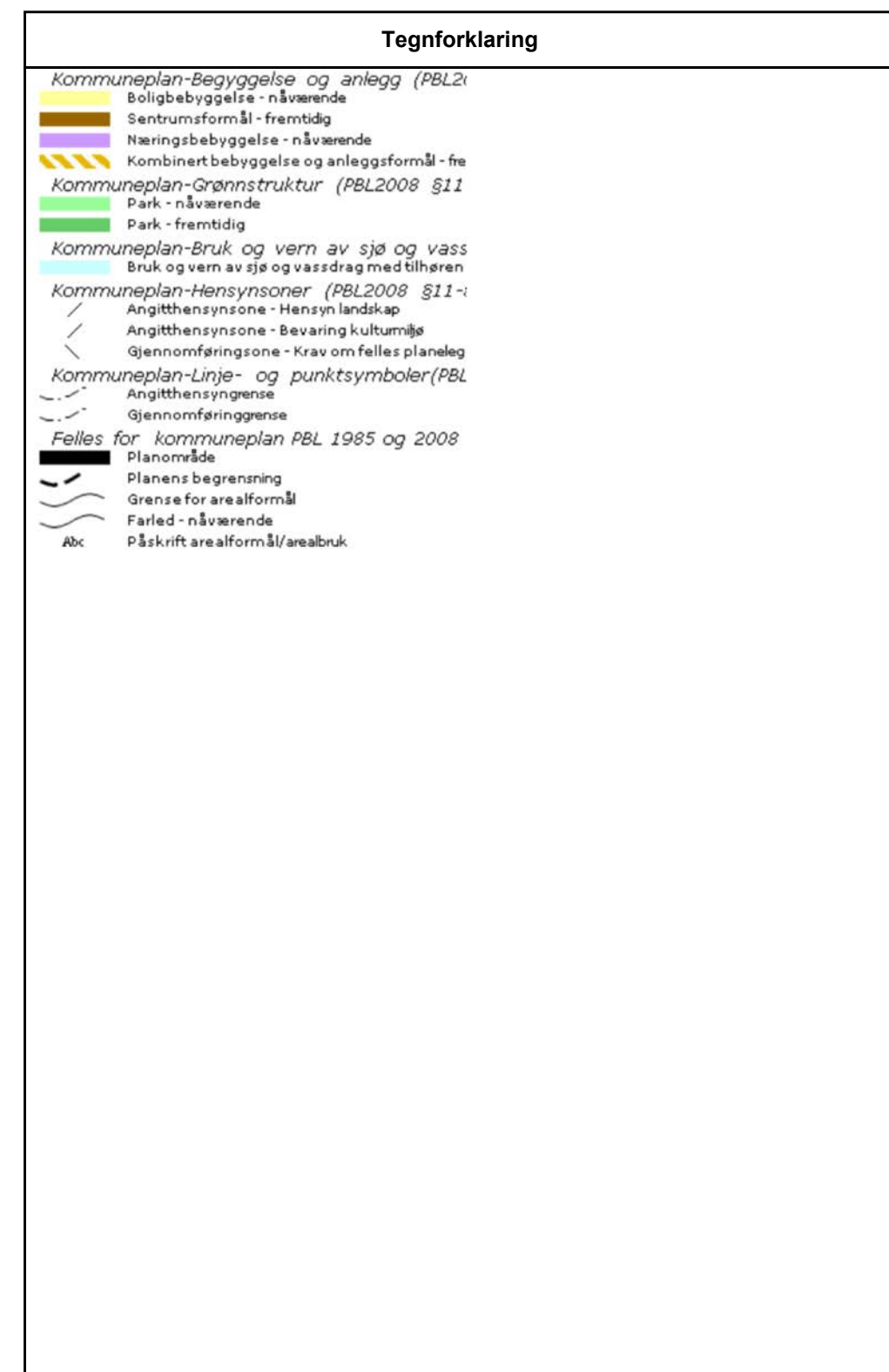
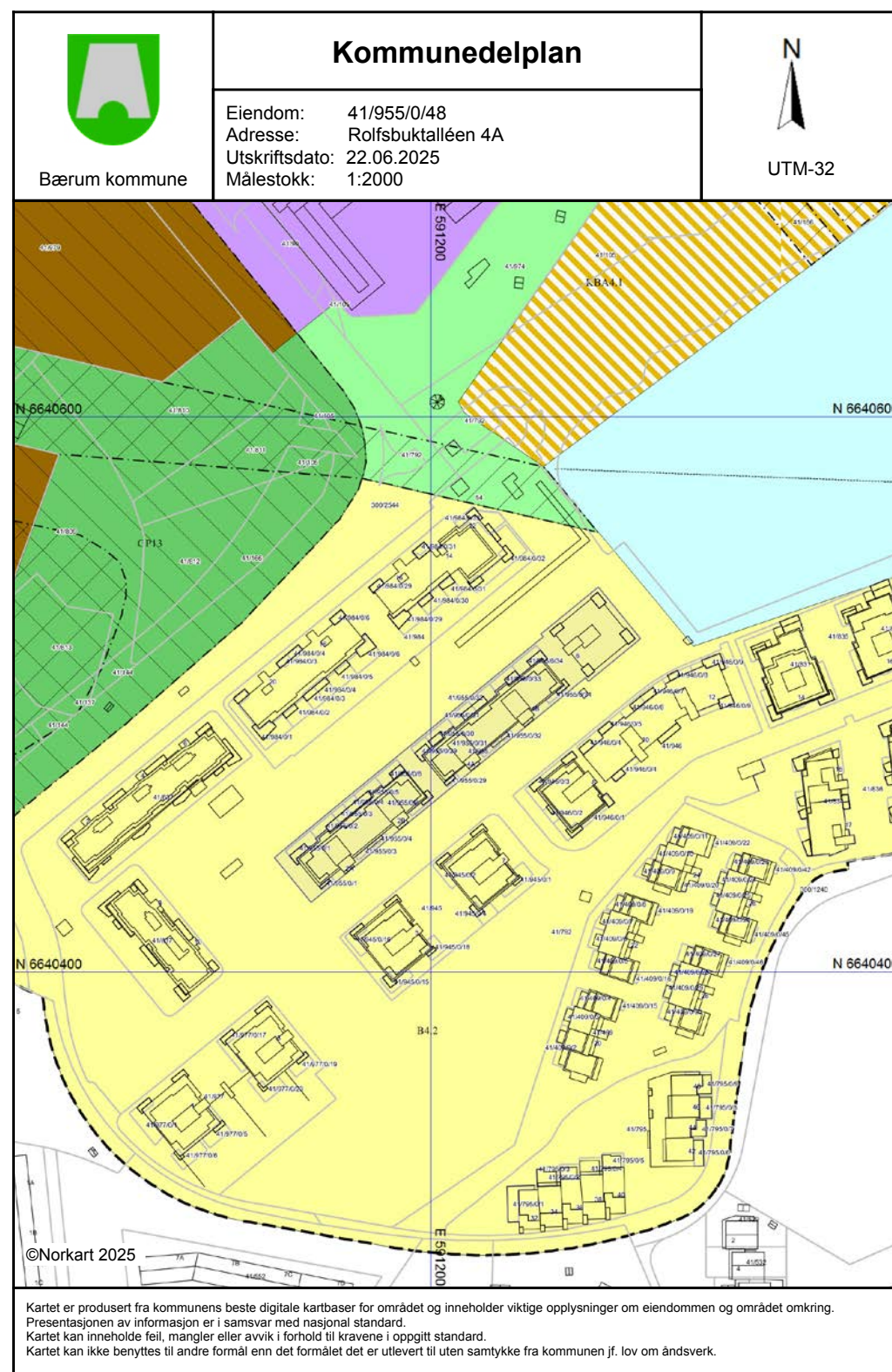
Brygge i felt 4 og felt 6

Bryggen kan benyttes som småbåthavn.

§ 16 FELT 10 ANNEN VEIGRUNN

Eksisterende landskap og vegetasjon skal bevares.

oooOOOooo





Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 22.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	955	Festenr.		Seksjonsnr.	48
Adresse	Rolfsbuktalléen 4A, 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	☒ Kommunedelplaner
☒ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner under bakken	☐ Reguleringsplaner over bakken
☐ Reguleringsplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner bunn
☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	☐ Bebyggelsesplaner
☐ Bebyggelsesplaner over bakken	☐ Bebyggelsesplaner under bakken
☐ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	Delareal 3 266 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 3 266 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B4.2	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2002017 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2002017)
Navn	FORNEBU, OMRÅDE 4.2, ROLFSBUKTA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9225/2002017.pdf
Delarealer	Delareal 3 266 m ² Formål Blokkbebyggelse Felt Felt 4

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøpforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

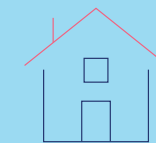
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom



TOTALT		KOST	
A 11,0 K1 020		B	
2.2 ROLF-SBUKTA FELT 4 FASE Över: 41 Ber. 144/428 TIDNOMSTAV: RÅMMESTIGNAD			
		PROJEKT: ROLF-SBUKTA AS ARBETSKONTO: ARKASA arkitektur AS UTGIVNING: 15.11.11 TELEFON: 022 76 79 26 22 (7 11 30) TELEFAX: 022 76 79 26 22 (7 11 30) POSTBOKSADRESS: KANNALEBYGG 1 PLAN 2-5: ETG BOLIG	
PROJEKT: 1103 DATO: 31.01.07 TEKNOLOGI: SKALA: 1:200 AKO/PEK: AKO/PEK		REVISJON: B	
A 11,0 K1 020		B	

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorordningen. Det er ingen tilsvarende garantiorordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.	En prosess du fortjener Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.
Ærlighet varer lengst Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.	Erfaring som gir resultater Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no
+47 951 97 652

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema

Francis Johansson-Merrick
francis.johansson-merrick@emera.no
951 97 652



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING