BLOMSTERSTYKKET 41

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Egenerklærings skjema
Tilstandsrapport
Opplysninger fra sameiet
Ferdigattest
KOmmunale opplysninger
Energiattest
Meglers verdivurdering
Nabolagsprofil
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

EGENERKLÆRINGS SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	7230288

Adresse	Blomsterstykket 41		
Postnummer	1390	**Poststed**	VOLLEN

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2020	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	3år5mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF Skadeforsikring	**Polise/avtalenr.**	596727
Selger1fornavn	Cicilie	**Selger1etternavn**	Inderberg
Selger2fornavn	Fredrik	**Selger2etternavn**	Solberg-Knutsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Lekkasje i sisterne på badet i midterste etasjen, skiftet flotør og rør mellom toalettskålen og sisternen

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Rørlegger Tom Linskov

Redegjør for hva som er gjort og når: Skiftet flotør og rør mellom sisterne og toalettskål, våren 2023

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 04.09.2023

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Skal bygges hus G.M. Brydes vei 10b

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 04.09.2023

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringseiendom, 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
04.09.2023

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Solberg-knutsen, Fredrik

Signert av

Inderberg, Cicilie

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
04.09.2023

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Blomsterstykket 41, 1390 VOLLEN

ASKER kommune

gnr. 64, bnr. 124, snr. 21

Areal (BRA): Rekkehus over tre plan 137 m²



Befaringsdato: 06.09.2023 **Rapportdato:** 08.09.2023 **Oppdragsnr.:** 13275-23160 **Referansenummer:** MV1509

Autorisert foretak: TAKST4U AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ivar Mjøs

Gyldig rapport
08.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstgruppen (kontorfellesskap)

Takstgruppen ble etablert i 2015 og tilbyr boligsalgsrapportering og takst i Asker, Bærum, Oslo, "gamle" Akershus og deler av "gamle" Buskerud. Skal du selge, kjøpe eller bygge bolig eller kanskje refinansiere? Kontakt oss for en uforpliktende og hyggelig prat! Vi kan hjelpe deg med det meste innenfor det som har med bolig å gjøre.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.takstgruppen.com

Rapportansvarlig



Ivar Mjøs

Uavhengig Takstingeniør

ivar@takstgruppen.com

917 72 901

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.
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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Rekkehus over tre plan

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	46	46	0
1. etasje	46	46	0
Underetasje	45	41	4
Sum	**137**	**133**	**4**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus over tre plan

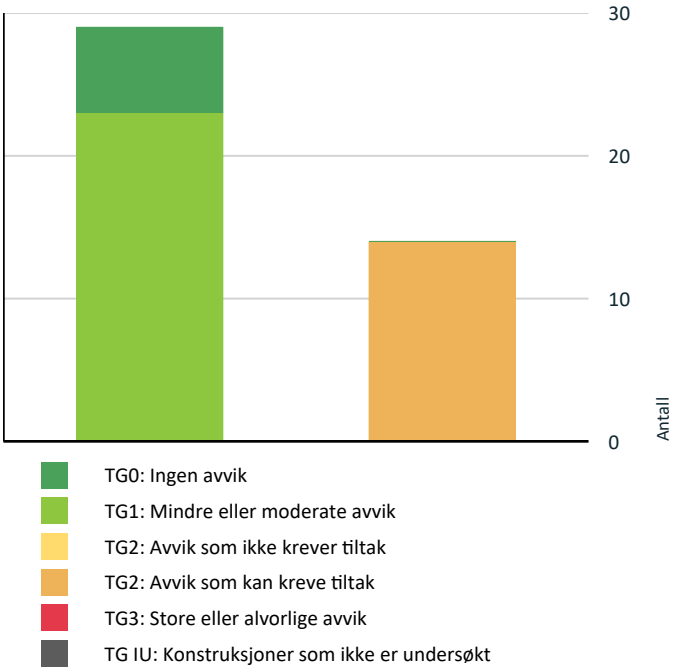
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bad i underetasjen er byggemeldt som vaskerom, men benyttes som baderom, og åpen stue i underetasjen er lukket og benyttes som soverom. Dette er ikke vurdert som avvik.

To boder (ca 1 m² gulvareal hver) bygget inntil bygningen er trolig ikke byggemeldt, men disse ligger utenfor boligen og er derfor bare kommentert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra Eiendomsverdi AS.
Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, ellers er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler. Det er også opplyst eier ikke er kjent med offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysningen i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus over tre plan

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Tetting under balkong utenfor kjøkken Gå til side

Det er avvik:

Eier opplyser at det i overgangen mellom vegg og balkonggulv (der det er silikon), har det enkelte ganger, ved langvarige og ekstreme mengder med nedbør, blitt ett lite sted over inngangsdøren der det kan komme litt dryppende vann gjennom og som da drypper fra en bjelke og ned foran døren på dørmatten.
Noe slitasje på takrenner.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Utvendig > Dører - 2 Gå til side

Det er avvik:

Dørene tar litt i karm/sokkel.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dette gjelder for balkong utenfor kjøkken.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Gå til side

Det er påvist sprekker i fliser.

Slitte fuger i dusjsonen.
Det er sprekk i flis i dusjsonen.
Sprekk i fuger over dør i bad. Forholdet er av kosmetisk og har ikke betydning for bruken av rommet.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ved dusjing kan noe vann spre seg litt utenfor dusjsonen.
På grunn av litt redusert fall på flisene under toalett/ved dør, kan det være en mulighet for at vannet ikke renner mot sluket ved en eventuell vannlekkasje. Eier opplyser at det ved lekkasjen (våren 2023) ikke ble skader i tilstøtende rom og at lekkasjevannet rant mot sluket.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning 2 > Bad Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er litt liten spalte for synliggjøring av eventuelt lekasjevann fra innebygget toalettsisterne.
Det er slitasje på speil.

Våtrom > Ventilasjon > Bad Gå til side

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning - 2 > Bad Gå til side

Det er avvik:

Det er litt liten spalte for synliggjøring av eventuelt lekasjevann fra innebygget toalettsisterne.

Våtrom > Ventilasjon > Bad Gå til side

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Det er svakt sug fra baderommene og fra avtrekk i kjøkkenrommet (ikke ventilator).

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår samt én nyere til el-billader.
14 fordelingskurser.
Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.

———

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert). Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg.
Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området.
På generelt grunnlag anbefales el-sjekk/el-takst.

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER TRE PLAN

Byggeår	Kommentar
2012	Eiendomsverdi AS

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Yttertaket er tekket med takstein.

———

Av sikkerhetsmessige (HMS) hensyn er taket bare besiktiget fra bakkenivå. Sikring av stige i henhold til gjeldene krav på befaringstidspunket var ikke tilstede og takstingeniøren har derfor ikke besiktiget taket på annen måte enn fra bakkeplan. Stige var heller ikke tilgjengelig.

———

I henhold til eier er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen sameiets/borettslagets/aksjeselskapets ansvar og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

Tetting under balkong utenfor kjøkken

TG 2

Etter byggeår er det etablert tetting under balkongen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eier opplyser at det i overgangen mellom vegg og balkonggulv (der det er silikon), har det enkelte ganger, ved langvarige og ekstreme mengder med nedbør, blitt ett lite sted over inngangsdøren der det kan komme litt dryppende vann gjennom og som da drypper fra en bjelke og ned foran døren på dørmatten.
Noe slitasje på takrenner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Om man ønsker det helt tett ved alle typer vær må en regne med at det må gjøres noe vedlikehold/utbedring. Noe vedlikehold av takrenner må en regne med.

Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp i stål/plastbelagt stål.

———

Renner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

———

I henhold til eier er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen sameiets/borettslagets/aksjeselskapets ansvar og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

———

Taknedløp er ført ned i rør og til ukjent sted, det er ikke mulig å kontrollere om dette er ledet vekk fra bygningskroppen. Boligen har ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Stigetrinn og plattform for feier bøt monteres. Kontakt eventuelt styret for gjennomgang.

Veggkonstruksjon

TG 1

Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning.

———

Veggkonstruksjonen er oppført med byggetidens byggeforskrifter som er noe annerledes enn dagens forskrifter/metoder. Den tilfredsstiller dermed ikke de nyeste byggeforskrifters krav til bl.a. tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering. Tilstandsvurdering er gitt ut fra byggeårets metoder.

———

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige eller brukt kikkert.

———

I henhold til eier er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen sameiets/borettslagets/aksjeselskapets ansvar og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Tilstandsrapport

Yttertak i sperrekonstruksjon utført som pulttak. Boligen har ikke loft og er utformet med innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen.

Takkonstruksjonen er oppført med byggetidens byggeforskrifter som er noe annerledes enn dagens forskrifter/metoder. Den tilfredsstiller dermed ikke de nyeste byggeforskrifters krav til bl.a. tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering. Tilstandsvurdering er gitt ut fra byggeårets metoder.

I henhold til eier er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen sameiets/borettslagets/aksjeselskapets ansvar og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

Vinduer

TG 1

Isolerglass fra byggeår.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Noen skader på innvendig rammer. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Dører

TG 1

Isolert ytterdør med glassfelt og kodelås.
Terrassedører (3-stk) med tolags isolerglass fra byggeår.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Dører - 2

TG 2

Dette gjelder to balkong-/terrassedører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene tar litt i karm/sokkel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene bør justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Nordøstvendt terrasseplatting i trekonstruksjon, med adkomst fra soverom ca 18 m². Beisede terrassebord på bjelkelag. Direkte adkomst til hageflekk. Levegg i malt tre i sider.
Enkelt bod i trekonstruksjon bygget på terrassen, ca 1 m² gulvareal.

Terrasseplatting i forbindelse med inngangsparti, ca 20 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i tre.
Enkelt bod i trekonstruksjon bygget på terrassen, ca 1 m² gulvareal.

Nordøstvendt balkong i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca 3 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i tre med høyde på ca 1 m².

Sydvestvendt balkong i trekonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca 8 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i tre med høyde på ca 0,94 m².

Bodene er ikke tilstandsvurdert. Jevnlig vedlikehold må en regne med.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dette gjelder for balkong utenfor kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Gulv: En-stavs parkett, opprinnelig trestavs parkett i bod/teknisk rom og fliser i entré og baderommene.
Vegger: Sparklet og malte plater og fliser i baderommene.
Himling: Sparklet og malte plater.

Enkelte merker og mindre hakk samt små riss må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Tilstandsrapport

Målinger er foretatt i:

2. etasje:
Stue/kjøkken: ca 2 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 3 mm gjennom hele rommet.

1. etasje:
Soverom (stort) : ca 2 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 2 mm gjennom hele rommet. Seng er ikke flyttet.
Soverom: ca 2 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 2 mm gjennom hele rommet. Seng er ikke flyttet.

Underetasje:
Soverom med utgang: ca 2 mm på 5 punkter 2 meter fra måler og ca 2 mm gjennom hele rommet. Seng er ikke flyttet.
Soverom: ca 3 mm på 5 punkter ca 2 meter fra måler og ca 3 mm gjennom hele rommet. Seng er ikke flyttet.

Målingene er foretatt som stikkprøver og det kan være større avvik andre steder.

Radon

TG 0

Eier kjenner ikke til at det er foretatt radonmåling .

Eier har opplyst at ferdigattest foreligger.
Bygget er antatt oppført med radonsperre eller annen godkjent løsning, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Dette er lagt til grunn for tilstandsvurderingen. Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre radonmåling.

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har isolert stålpipe.
Peisovn med glassdør med ildfast plate i stue.

Det er for takstingeniøren ukjent hvordan sot tas ut etter feiing, men da dette er en vanlig løsning er det antatt at dette er ivaretatt og at sot tas ut i selve peisovnen.

Rom Under Terreng

TG 0

Hulltaking er foretatt i yttervegg (bod/teknisk rom), uten å påvise unormale forhold, men merk at dette ikke er noen garanti for at det ikke er skjulte skader andre steder. Påforede trekonstruksjoner på rom under terreng er en risikokonstruksjon med tanke på skjulte fukt og råteskader. Dette på bakgrunn av høy skadefrekvens generelt

---

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

Krypkjeller

Det er ingen opplysninger om krypkjeller.

Innvendige trapper

TG 1

U- trapp i malt tre mellom etasjene. Håndløper og rekkverk i malt tre.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Noe knirk og noen ujevnheter mellom etasjeskillet. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Innvendige dører

TG 1

Glatte dører fra byggeår.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

TG 2

Fliser på vegg og malt innvendig himling.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Slitte fuger i dusjsonen.
Det er sprekk i flis i dusjsonen.
Sprekk i fuger over dør i bad. Forholdet er av kosmetisk og har ikke betydning for bruken av rommet.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.

Tilstandsrapport

• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Slitte fuger bør skiftes.

Overflater Gulv TG 2

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Fall på ca 24 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør. Gulvet er forholdsvis flatt ved dør.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ved dusjing kan noe vann spre seg litt utenfor dusjsonen.
På grunn av litt redusert fall på flisene under toalett/ved dør, kan det være en mulighet for at vannet ikke renner mot sluket ved en eventuell vannlekkasje. Eier opplyser at det ved lekkasjen (våren 2023) ikke ble skader i tilstøtende rom og at lekkasjevannet rant mot sluket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av fallforhold.

Sluk, membran og tettesjikt TG 1

Sluk i plast med klemring, og membran/mansjett klemt i klemringen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Heldekkende servant på benkeskap med fronter i glatt utførelse. Speil med lys, vegghengt toalett og dusj i hjørnet bak svingbare glassvegger.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Sanitærutstyr og innredning 2 TG 2

Spalte for innebygget toalettsisterne og slitasje på speil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er litt liten spalte for synliggjøring av eventuelt lekasjevann fra innebygget toalettsisterne.
Det er slitasje på speil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres større spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Om man ønsker speil uten skader bør speilet skiftes.

Ventilasjon TG 2

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Se også hovedpunkt om ventilering for boligen.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0

Det er yttervegg utenfor dusjsonen. Hulltaking er derfor foretatt i vegg mellom baderom og soverom, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling TG 1

Fliser på vegg og malt innvendig himling.

Baderomsdøren er i våtsonen, men da den ikke har større skader og annen plassering er vanskelig, er dette vurdert som en løsning som kan aksepteres ved normal bruk av rommet.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Overflater Gulv TG 2

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Fall på ca 15 mm fra topp av slukrist til terskel ved dør. Ved dør er gulvet forholdsvis flatt.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Våtrommet fungerer med dette avviket så lenge det ikke dusjes slik at gulvet utsettes for vannbelastning.
Det anbefales å sette inn tett dusjkabinett hvor avløp føres direkte til sluk om man ønsker å benytte rommet til dusjing.

Sluk, membran og tettesjikt TG 1

Sluk i plast med klemring og synlig membran/mansjett klemt i klemringen.
Hjelpesluk ved varmtvannsberder

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Heldekkende servant på benkeskap med fronter i glatt utførelse. Speil med lys, vegghengt toalett og badekar. Opplegg for vaskemaskin.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Sanitærutstyr og innredning - 2 TG 2

Spalte for innebygget toalettsisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er litt liten spalte for synliggjøring av eventuelt lekasjevann fra innebygget toalettsisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres større spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Ventilasjon TG 2

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Se også hovedpunkt om ventilering for boligen.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0

Hulltaking er foretatt i vegg mellom baderom og bod/teknisk rom, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

Innredning fra Sigdal.
Glatt innredning og benkeplate i laminat med oppvaskkum. Integrert platetopp (induksjon), stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Ventilator over platetopp. Lys under overskap og fliser mellom over- og underskap.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Stekeovn er skiftet i desember 2019. Fronter er skiftet i 2019 (kilde: tidligere rapport).

Vannstoppersystem og komfyrvakt er installert (ikke funksjonsprøvd).

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Avtrekk TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut eller som en del av det balansert ventilasjonssystemet.

På grunn av alder må vedlikehold/utskiftning regnes med. Tilstand er vurdert ut fra funksjonalitet.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Rør i rør (plast) system og noe kobber fra byggeår. Fordelingsskap i baderom (underetasjen) med overløp antatt ført i rør til vegg/gulv. Stoppekran og vannmåler i rommet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Avløpsrør

TG 1

Plast avløpsrør fra byggeår.

Det foreligger ingen opplysninger om stakekum. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Ventilasjon

TG 2

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er svakt sug fra baderommene og fra avtrekk i kjøkkenrommet (ikke ventilator).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold må en regne med. Kontakt egne fagpersoner på ventilasjon.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

TG 2

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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår samt én nyere til el-billader.
14 fordelingskurser.
Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert). Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området.
På generelt grunnlag anbefales el-sjekk/el-takst.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   2012/13
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   2012/13 Guriby AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det er antatt at dette er lagt i FDV dokumentasjonen.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. 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
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

8. 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
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. 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?
    Ja

    Anlegget er ca 10 år og varmtvannsbereder bør ha fast tilkobling.

Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarslere i hver etasje.
Brannslange i kjøkken.
Brannslukkingsapparat. Dette er eldre enn 10 år og bør skiftes. Dette er ikke et krav da det er brannslange i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Drenering

TG 1

Dreneringen antas å være utført i henhold til praksis på byggetidspunktet.

———

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering ikke mulig. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (husets beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Grunnmur under bakkenivå har trolig en noe enklere sikring enn dagens metoder. Beplantning langs grunnmur frarådes.

———

I henhold til eier er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen sameiets/borettslagets/aksjeselskapets ansvar og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur trolig i betong/betongelementer.

———

I henhold til eier er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen sameiets/borettslagets/aksjeselskapets ansvar og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

Forstøtningsmurer

TG 1

En liten stablet mur i granittstein ved terrasseplatting i 1. etasje og parkering.

Terrengforhold

TG 0

Tomten er forholdsvis flat.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Boligen har trolig vannledninger i plast og avløpsledninger i plast.

———

Av naturlige årsaker er kontroll av utvendige rør ikke mulig å inspisere eller kontrollere.

———

I henhold til eier er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen sameiets/borettslagets/aksjeselskapets ansvar og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

Tilstandsrapport

TAKST4U AS
Nesbruveien 75
1394 NESBRU

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Arealer

Rekkehus over tre plan

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
2. etasje	46	46	0	Stue/kjøkken	
1. etasje	46	46	0	Entré, Trappegang, Soverom, Soverom, Bad	
Underetasje	45	41	4	Soverom, Soverom, Bad	Bod/teknisk rom
Sum	137	133	4		

Kommentar

Innvendig målte arealer. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er tatt med i oppgitte arealer. Arealene i alle etasjer er avrundet oppover etter vanlig avrundingsregel.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bad i underetasjen er byggemeldt som vaskerom, men benyttes som baderom, og åpen stue i underetasjen er lukket og benyttes som soverom. Dette er ikke vurdert som avvik.

To boder (ca 1 m² gulvareal hver) bygget inntil bygningen er trolig ikke byggemeldt, men disse ligger utenfor boligen og er derfor bare kommentert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Satt opp en lettvegg ved egeninnsats.
Malt noe ved egeninnsats.
Rørlegger i 2023. Dokumentasjon er vist frem.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

TAKST4U AS
Nesbruveien 75
1394 NESBRU

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.9.2023	Ivar Mjøs	Takstingeniør
	Eier	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3025 ASKER	64	124		21	95.6 m²	Ambita	Eiet

Adresse
Blomsterstykket 41

Hjemmelshaver
Inderberg Cicilie, Solberg-Knutsen Fredrik

Kommentar
I tillegg til egen eiet tomt har seksjonen andel i felles eiet tom.

Opplysninger om fellesgjeld og fellesformue er andel av fellesgjeld og andel av fellesformue.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Blomsterstykket 1 Boligsameie	135 / 2456	OBOS Eiendomsforvaltning AS	911897938

Felles formue
Kr. 63 424 31.12.2022

Felles gjeld:
Kr. 0 31.12.2022

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og privat.

Tilknytning vann

Eiendommen har private ledninger fra kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har private stikkledninger til kommunalt avløp.

Garasjeplass og bod

Det er garasjeplass med tilhørende bod på ca 5,3 m² i fellesanlegg under nabobygning.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	596727			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsmeglers egenerklæringsskjema, fylt ut av selger, er fremvist.			Ikke gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører	04.09.2023	Regnskapstall og opplysninger om forsikring	Gjennomgått	0	Nei
Tidligere tilstandsrapport (Bjørn Fosser, 17.01,20)		Diverse opplysninger om boligen	Gjennomgått	0	Nei
Eier	06.09.2023	Som påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	01.09.2023	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Byggetegninger	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/MV1509

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

OPPLYSNINGER FRA SAMEIET

Børke & Partners
PrivatMegleren Bærum v/Johanne Kindberg
Gamle Drammens vei 40, 1369 STABEKK
E-post: WM120_3004890@usermail.webmegler.no

7368388 7187/21 04.09.23

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 01.09.2023.

Boligselskap:	7187, Blomsterstykket 1 Boligsameie
Organisasjonsnr:	911.897.938
Eier:	Fredrik Solberg-knutsen Cicilie Inderberg Dagesta
Leieobjekt:	21
Seksjonsnummer:	21
Adresse:	Blomsterstykket 41, 1390 VOLLEN
Hjemmeside:	web5.herborvi.no/7187

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:
- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 596727.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Kabel tv, -kat 147, øker til kr 495 fom 1.juli 2022
- Felleskostnader øker med 4% fom 1. februar 2022.
- Garasjeplasser i egen garasjekjeller er tinglyst som tilleggsdeler til seksjonene.
- Tillegg til felleskostnadene; Kabel-TV reguleres årlig etter vedtak i styret.
- Årsmøte vedtok 25.04.17 å opprette et vedlikeholdsfond som skal kreves inn som et månedlig beløp over felleskostnadene fra og med 1.7.2017. Fordeles iht. eierbrøken på den enkelte seksjon.
- Seksjon 1-12 faktureres vannavgift årlig fra sameiet. Øvrige seksjoner betaler direkte til kommunen.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.361,– pr. md.
Herav:

Parkering	131,-
Felleskostnader	2.748,-
Vedlikeholdsfond	962,-
TV/bredbånd	520,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	474,-	0,-	63.424,-	0,-

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: smb@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

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 de 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:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@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.:
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.250,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.215,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2023

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 313 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 688 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 500 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 215 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL og sameier	4 661 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 475 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i boligaksjeselskap	4 738 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	794 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 588 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 769 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 215 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	3 850 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	350 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)	5 500 kr

Vedtekter
for
Blomsterstykket I Boligsameie

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

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Blomsterstykket I Boligsameie (heretter sameiet) omfatter gnr 64, bnr 124, i Blomsterstykket 37 i Asker.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 64 bnr 124 i Asker kommune e, med fellesanlegg av enhver art.

Sameiets eiendom er en av to eiendommer beliggende på Blomsterstykket. Blomsterstykket Huseierforening (heretter benevnt "Huseierforeningen") vil bli opprettet for å fastlegge nivå på vedlikehold, samt fatte vedtak om drift / vedlikehold av utomhusareal og annet areal som er til felles nytte/bruk og som inngår i reguleringsplanen for Vesleheimen B2. Sameiet plikter å være medlem i Huseierforeningen og sameiet og sameierne plikter å rette seg etter deres vedtak. Vedtekter for Huseierforeningen er vedlagt som Bilag 2.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 22 boligseksjoner i henhold til Seksjonsbegjæring.

Sameiebrøken bygger på bruksenhetens bruksareal (BRA), det vil si bruttoareal minus arealet av ytterveggene. Balkonger og tilleggsareal inngår ikke i BRA.

§ 3
RETTSLIG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført, jf eierseksjonsloven § 25.

§ 4
FAKTISK RÅDERETT

4.1
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet (leiligheten og det tilleggsareal som er knyttet til bruksenheten), og har rett til å nytte fellesarealene til

det de er beregnet eller vanlig brukt til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, ordensregler fastsatt av sameiermøtet og Huseierforeningens vedtekter og vedtak.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

4.2
Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Utvendige tiltak som for eksempel solavskjerming, herunder utvendige persienner, screens, utvendige lamper og parabolantenner samt andre inngrep i fasadene og bygningskroppen, kan ikke foretas med mindre styret eller sameiermøte der eierseksjonsloven krever beslutning av sameiermøtet, har avgitt skriftlig samtykke og det er innhentet nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter. Huseierforeningen kan fatte vedtak om slike bygningsmessige forandringer som sameiet og sameierne plikter å etterkomme.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

4.3
Ledninger, rør, og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.
Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 5
HANDICAP PARKERING

Parkeringsplasser og boder er etablert i garasjekjeller. De fleste av parkeringsplassene er kjøpt av sameiere. Disse er tilordnet seksjoner som tilleggsareal sammen med ekstern bod. De øvrige parkeringsplassene er del av fellesarealet og vil være gjesteparkeringsplasser med mindre annet er bestemt av sameiet. Det er en gjesteparkeringsplass som er handicap-plass. Denne er fortrinnsvis beregnet for sameiere med parkeringstillatelse for forflytningshemmede utstedt av offentlig myndighet. Handicap-plassen er skravert i vedlagte planskisse, Bilag 1.

Dersom sameier med gyldig parkeringstillatelse for forflytningshemmede, og som har annen parkeringsplass tilordnet sin seksjon får parkeringstillatelse for forflytningshemmede, kan han inngå avtale med sameiets styre om å bytte sin ordinære plass med en gjesteparkeringsplass som er handicap – plass. Sameierens ordinære plass skal ved slikt bytte benyttes som gjesteparkeringsplass for alle sameierne. Når seksjonseier ikke lenger innehar gyldig parkeringstillatelse for

forflytningshemmede, opphører denne retten og sameieren skal bytte tilbake til plassen som er tilordnet egen seksjon.

§ 6
TREDJEPARTS RETTIGHETER

6.1
Alle førstegangsseksjonseiere med parkeringsplass tilordnet sin seksjon, har ervervet parkeringsplassen fra Blomsterstykket Utvikling KS (org.nr 996 826 988), (heretter samlet benevnt "Utbygger"). Dersom det ved overtakelse er usolgte parkeringsplasser som ikke er avsatt til gjesteparkering og/eller boder, beholder Utbygger eksklusiv bruksrett til disse parkeringsplassene inntil de selges til seksjonseiere eller andre brukere. Utbygger har rett til å tinglyse bruksretten på eiendommen.

6.2
Allmennheten har rett til fri ferdsel på gangveien FA 3 på sameiets eiendom, som angitt i vedlagte skisse, Bilag [2] Rettigheten følger reguleringsbestemmelsene.

6.3
Det er tinglyst rett til å anlegge og ha liggende VA-ledningsanlegg over sameiets eiendom. Det gjelder 64/24, 64/23 og 64/112. Det samme gjelder for 64/17. Denne retten er avtalt og vil bli tinglyst senere.

Det er avtalt at 64/17 skal ha rett til å benytte FA 3 som adkomst til 64/17. Denne avtalen vil bli tinglyst senere. Bilag 7.

§ 7
HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for sameiet.

§ 8
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (seksjon).

Fellesutgiftene dekkes av sameiet etter sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall av Sameiermøtet.

Kostnader forbundet med kollektivt TV og bredbånd fordeles med en lik andel pr. seksjon.

Kostnader forbundet med parkeringskjeller fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass.

Kostnader forbundet med heisen ved B1 til parkeringskjeller skal fordeles på snr 1 – 12 etter innbyrdes eierbrøk.

§ 9
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon inklusive tilleggsarealer påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og/eller reparasjonsarbeider, hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom slikt pålegg ikke etterkommes, kan sameiermøte vedta å la arbeidene utføre for vedkommende sameiers regning.

Alle fellesarealer, herunder blant annet men ikke begrenset til utomhusarealer, bygningens fasade, fellesrom, anlegg, utstyr, ganger, trappeoppganger, heiser og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§ 10
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 11
REGISTRERING AV SAMEIERE OG LEIETAKERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret eller forretningsfører for registrering. Forretningsførere skal notere eierskifte og leietaker.

Ved overdragelse og utleie av seksjon plikter overdrageren/utleieren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter.

§ 12
STYRET

Styret består av tre til fem medlemmer. Styret velges av sameiermøte med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Sameiet skal fortrinnsvis ha et styre som består av to medlemmer fra B1, to fra B2 og en fra B3. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret tjenestegjør i to år. På første Sameiermøte velges to styremedlemmer for ett år og resten av styret velges for to år. Deretter velges styremedlemmene for to år ad gangen.

§ 13
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal forestå den daglige forvaltning, vedlikehold og drift av Sameiet i samsvar med lov, vedtekter, vedtak i sameiermøtet og vedtak i Huseierforeningen. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet eller andre organer.
Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av sameiermøtet.

I felles anliggender, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal være styremedlem i Huseierforeningen, med mindre styret har utpekt en annen av styremedlemmene til å sitte i Huseierforeningens styre for sameiet.

§ 14
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 15
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 16
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:
- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.

- Valg av styremedlemmer og revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 17
MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelighet (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om :

- vedtektsendringer
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som følge av oppdeling som medfører at det opprettes flere seksjoner, og dette medfører øking av det samlede stemmeantall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 18
OM SAMEIERMØTET

Hver seksjon har en stemme.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 19
MINDRETALLSVERN

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

§ 20
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 21
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Forretningsfører er engasjert av Utbygger, og Sameiet trer inn i den løpende forretningsføreravtalen.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 22
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 23
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapitel 13, jf lov om eierseksjoner § 27

§ 24
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

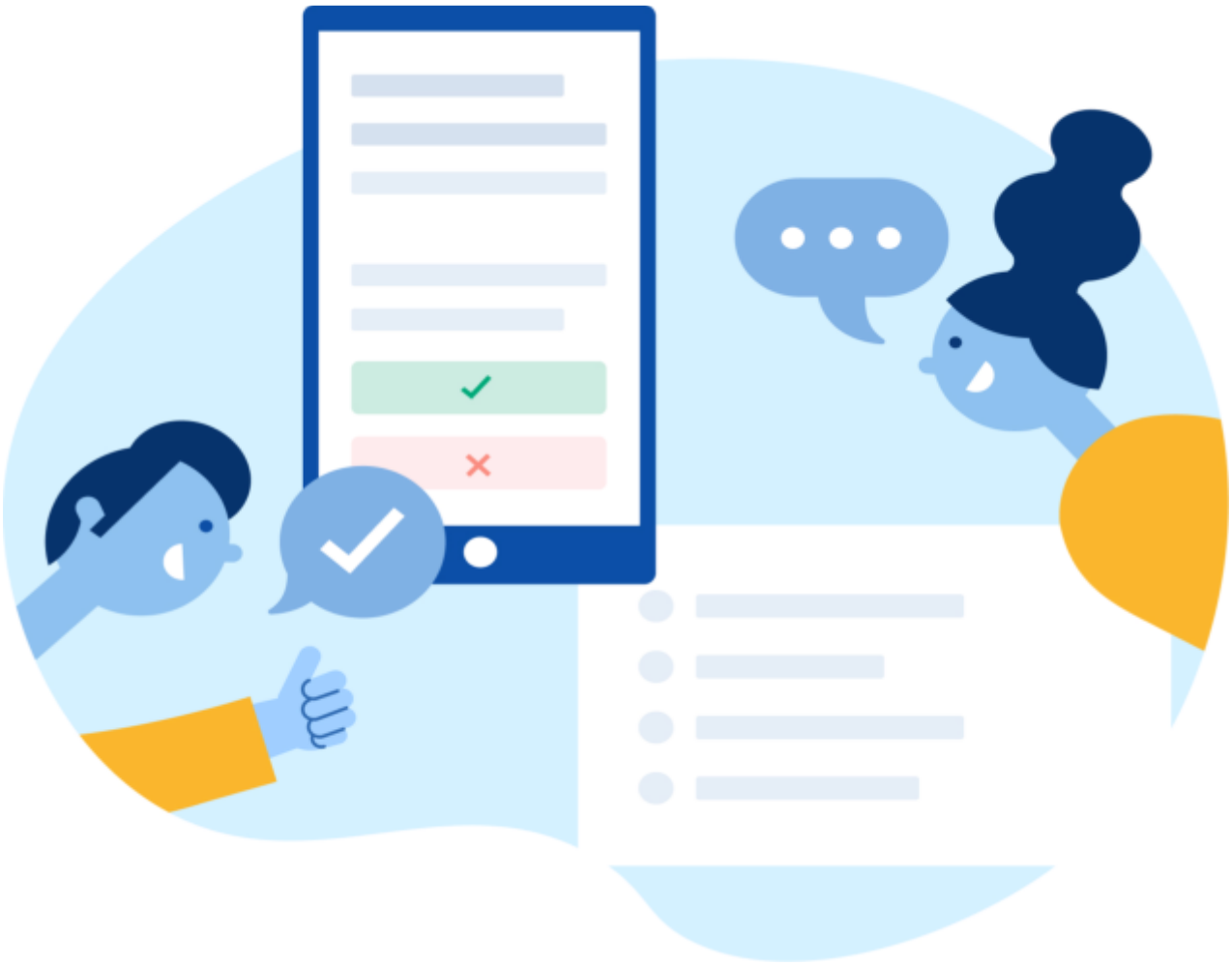
§ 25
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.mai 1997.

ooOoo

Bilag

Bilag 1: Kartskisse over eiendommer som inngår i Blomsterstykket med videre
Bilag 2: Vedtekter for Huseierforeningen
Bilag 3: Skisse over parkeringsplassene som er avsatt til HC-parkering
Bilag 4: Erklæring - Nabobyggets rett til å anlegge garasje inntil 1 meter fra grensen
Bilag 5: Erklæring – Sameiets eiendom rett til å anlegge garasje 1 meter fra grensen
Bilag 6: Erklæring- Sameiets eiendom har tinglyst rett til å anlegge og ha liggende ledningsanlegg for fjernvarme.
Bilag 7: Erklæring- Sameiets eiendom har tinglyst rett til å anlegge og ha liggende offentlig ledningsanlegg for vann og avløp med nødvendige kummer,



Årsmøte 2023

Blomsterstykket 1 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 14. juni - 17. juni 2023

Selskapsnummer: 7187

OBOS

Velkommen til årsmøte i Blomsterstykket 1 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 14. juni kl. 16:00 og lukker 17. juni kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7187

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Blomsterstykket 1 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Bjørn Vestgård er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Gustav Norman og Tine Wisth Holmboe er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg
1. 7187 Årsregnskap 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45.000,-

Styrets innstilling
Godtgjørelse settes til kr. 45.000,- som fordeles på styrets ordinære styremedlemmer.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 45.000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Bernt Bergstad innstilles som styreleder.

Roller og kandidater

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

- Bernt Bergstad

Til årsmøtet i Blomsterstykket I Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Blomsterstykket I Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, 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.

Oslo, 16. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BLOMSTERSTYKKET I BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 911 897 938, KUNDENR. 7187

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	935 814	890 206	917 000	1 005 000
Andre inntekter	3	700	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**936 514**	**890 206**	**917 000**	**1 005 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 393	-8 460	-9 000	-13 000
Styrehonorar	5	-109 167	-60 000	-80 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-8 400	-4 625	-4 800	-6 000
Forretningsførerhonorar		-56 230	-54 645	-56 500	-58 500
Konsulenthonorar	7	-16 735	-9 500	-13 500	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-122 955	-45 928	-197 000	-60 000
Forsikringer		-95 564	-86 972	-90 500	-105 000
Kommunale avgifter	9	-79 536	-81 669	-124 700	-180 000
Energi/fyring		-34 661	-32 260	-47 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 442	-116 065	-120 000	-137 000
Andre driftskostnader	10	-174 941	-133 510	-150 600	-156 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-839 024**	**-633 634**	**-893 600**	**-851 100**
DRIFTSRESULTAT		**97 490**	**256 572**	**23 400**	**153 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 630	2 077	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**8 630**	**2 077**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**106 120**	**258 649**	**23 400**	**153 900**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		106 120	258 649		

Transaksjon 09222115557486693922 Signert BV, TWH, KMN, GN

BLOMSTERSTYKKET I BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 911 897 938, KUNDENR. 7187

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		38 685	33 394
Andre kortsiktige fordringer	12	63 077	48 911
Driftskonto OBOS-banken		77 981	137 900
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 998	0
Sparekonto OBOS-banken		385 095	441 747
Sparekonto OBOS-banken II		608 878	403 816
SUM OMLØPSMIDLER		**1 175 714**	**1 065 768**
SUM EIENDELER		**1 175 714**	**1 065 768**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 153 900	1 047 780
SUM EGENKAPITAL		**1 153 900**	**1 047 780**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 467	9 608
Leverandørgjeld		12 177	8 380
Skyldige offentlige avgifter	13	3 171	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**21 814**	**17 988**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 175 714**	**1 065 768**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 07.02.2023
Styret i Blomsterstykket I Boligsameie

Bjørn Vestgård /s/ Tine Wisth Holmboe /s/ Kim Majlund Nielsen /s/

Gustav Norman /s/

Transaksjon 09222115557486693922 Signert BV, TWH, KMN, GN

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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	565 122
Vedlikeholdsfond	199 944
TV/bredbånd	111 804
Parkering	39 000
Heis	19 944
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**935 814**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse (Nettinnbetaling)	140
Salg nøkler	560
SUM ANDRE INNTEKTER	**700**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 393
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 393**

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.

Transaksjon 09222115557486693922 Signert BV, TWH, KMN, GN

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 109 167 som består av
Styrehonorar som vedtatt kr 80.000.-
Forskudd til ekstern styreleder 2022/2023 (mai - desember) kr 29 167.-

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 400.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 485
Konsulenthonorarer Fornebu Forvaltning	-6 250
SUM KONSULENTHONORAR	**-16 735**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-66 991
Drift/vedlikehold VVS	-3 083
Drift/vedlikehold elektro	-2 083
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 893
Drift/vedlikehold heisanlegg	-21 950
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 078
Kostnader dugnader	-3 877
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-122 955**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-69 077	
Til avregning med beboere	63 077	
		-6 000
Feieavgift		-6 422
Renovasjonsavgift		-67 114
SUM KOMMUNALE AVGIFTER		**-79 536**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-44 406
Driftsmateriell	-876
Renhold ved firmaer	-40 432
Snørydding	-41 875
Gressklipping	-37 500
Andre fremmede tjenester	-402
Andre kontorkostnader	-120
Kontingenter	-6 600
Bank- og kortgebyr	-2 731
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-174 941**

Transaksjon 09222115557486693922 Signert BV, TWH, KMN, GN

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	164
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 466
SUM FINANSINNTEKTER	**8 630**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Vannavgift 2022, beboerne	63 077
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**63 077**

NOTE: 13
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 998
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 173
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-3 171**

Transaksjon 09222115557486693922 Signert BV, TWH, KMN, GN

Resultatanalyse 2022
Blomsterstykket I Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	935 814	917 000	-18 814	-2 %
Andre inntekter	700	0	-700	100 %
Sum driftsinntekter	**936 514**	**917 000**	**-19 514**	**-2 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-15 393	-9 000	6 393	-71 %
Styrehonorar	-109 167	-80 000	29 167	-36 %
Revisjonshonorar	-8 400	-4 800	3 600	-75 %
Forretningsførerhonorar	-56 230	-56 500	-270	0 %
Konsulenthonorar	-16 735	-13 500	3 235	-24 %
Drift og vedlikehold	-122 955	-197 000	-74 045	38 %
Forsikringer	-95 564	-90 500	5 064	-6 %
Kommunale avgifter	-79 536	-124 700	-45 164	36 %
Energi/fyring	-34 661	-47 000	-12 339	26 %
TV-anlegg/bredbånd	-125 442	-120 000	5 442	-5 %
Andre driftskostnader	-174 941	-150 600	24 341	-16 %
Sum driftskostnader	**-839 024**	**-893 600**	**-54 576**	**6 %**
Driftsresultat	**97 490**	**23 400**	**-74 090**	**-317 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	8 630	0	-8 630	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**8 630**	**0**	**-8 630**	**100 %**
Årsresultat	**106 120**	**23 400**	**-82 720**	**-354 %**

Transaksjon 09222115557486693922 Signert BV, TWH, KMN, GN

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557486693922

Dokument

7187 Årsregnskap 2022
Hoveddokument
6 sider
Initiert på 2023-02-07 14:27:22 CET (+0100) av SMB (S)
Ferdigstilt den 2023-02-08 12:32:56 CET (+0100)

Initiativtaker

SMB (S)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
smb@obos.no

Signerende parter

Bjørn Vestgård (BV)
bv@fornebuforvaltning.no
+47 91 61 27 25
Navnet norsk BankID oppga var "Bjørn Vestgård"
BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2022-11-14 23:52:01 CET (+0100)
Signert 2023-02-07 15:01:21 CET (+0100)

Tine Wisth Holmboe (TWH)
tine@holmboe.org
+4798 85 13 83
Navnet norsk BankID oppga var "Tine Wisth Holmboe"
BankID issued by "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2021-12-01 22:02:27 CET (+0100)
Signert 2023-02-08 12:32:56 CET (+0100)

Kim Majlund Nielsen (KMN)
kmn@lifi.no
+4792 02 04 84
Navnet norsk BankID oppga var "Kim Majlund Nielsen"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2021-04-06 07:01:47 CEST (+0200)
Signert 2023-02-08 09:27:00 CET (+0100)

Gustav Norman (GN)
Gustavnorman@gmail.com
+4748 15 19 67
Navnet norsk BankID oppga var "GUSTAV NORMAN"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2022-12-02 00:18:17 CET (+0100)
Signert 2023-02-07 14:46:51 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557486693922

dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 14.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 17.06.23
Selskapsnummer: 7187 **Selskapsnavn:** Blomsterstykket 1 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

Bjørn Vestgård er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Gustav Norman og Tine Wisth Holmboe er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 45.000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Bernt Bergstad

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

**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 2023 for Blomsterstykket 1 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 911897938
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. juni kl. 16:00 til 17. juni kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Vestgård er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Gustav Norman og Tine Wisth Holmboe er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
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: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45.000,-

Styrets innstilling
Godtgjørelse settes til kr. 45.000,- som fordeles på styrets ordinære styremedlemmer.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 45.000,-.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

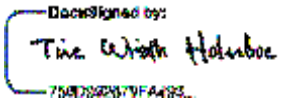
Innstilling
Bernt Bergstad innstilles som styreleder.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Bernt Bergstad (10 stemmer)

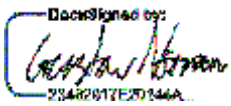
Følgende stilte til valg:
Bernt Bergstad

Kommentar til protokoll: Bernt Bergstad trakk sitt kandidatur underveis i det digitale årsmøtet, så styret vil forsøke å avholde nytt valg av styreleder ila kort tid. Det var ikke mulig å endre dette underveis i årsmøtet.

20 June 2023



20 June 2023



FERDIGATTEST

Asker
kommune

AF Gruppen AS v/ Rolf Lahaug Nilsen
Pb 6272 Etterstad

0603 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	AAUKE1 S08/3237	GBNR 64/124 L47616/13	10.07.2013

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S08/3237.

64/124 felt B3 Ferdigattest - Nybygg leiligheter og rekkehus Strandengveien / Blomsterstykket 37-43 Tiltakshaver: AF Skandinavia AS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 21.12.2012, vår e-post datert 23.1.2013, dokumentasjon mottatt 3.7.2013, samt vårt vedtak om ferdigattest i sak 8/1020 datert 10.7.2013.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Med vennlig hilsen

Anette Auke
Ingeniør tilsyn

Kopi: Blomsterstykket Utvikling KS v/ AF Gruppen AS, Pb 6272 Etterstad, 0603 , OSLO

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.
Bankgiro
5136 05 01209

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 70 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3025	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	124	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	21
Adresse	Blomsterstykket 41, 1390 VOLLEN								

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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/13961/Bestemmelser_13_06_2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 538 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 4 537 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 622 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220157Q
Navn	Vesleheimen GNR.64, BNR.18 og 23.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.08.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/524/157Q_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 156 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 746 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B3
	Delareal 2 041 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 259 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** FA1
	Delareal 238 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** FA 3
	Delareal 34 m^2 **Formål** Kommunalteknisk virksomhet
	Delareal 4 m^2 **Formål** Frisiktsone

Id	02202011001
Navn	G.M. Brydes vei 3-32, gbnr. 64/31 m.fl.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.01.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3025/dokumenter/2801/2011001_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 62 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** FB3

Boligområde

Ekstra informasjon: http://webhotel2.gisline.no/gislinefaktaark/0220/Bestemmelser_boligkart/Boligkart_kategorier.pdf

Type	A
Beskrivelse	Boligområder med spesielle kvaliteter
Gjelder for	*1 av 22 eiendomsteiger*

Utskriftsdato: 01.09.2023

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 70 00

Kommunale gebyrer 2023

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

Kommunenr.	3025	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	124	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	21
Adresse	Blomsterstykket 41, 1390 VOLLEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2022**
Avløp	4 739,12 kr
Vann	3 817,52 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 64/124/0/21
Adresse: Blomsterstykket 41
Dato: 01.09.2023
Målestokk: 1:1000

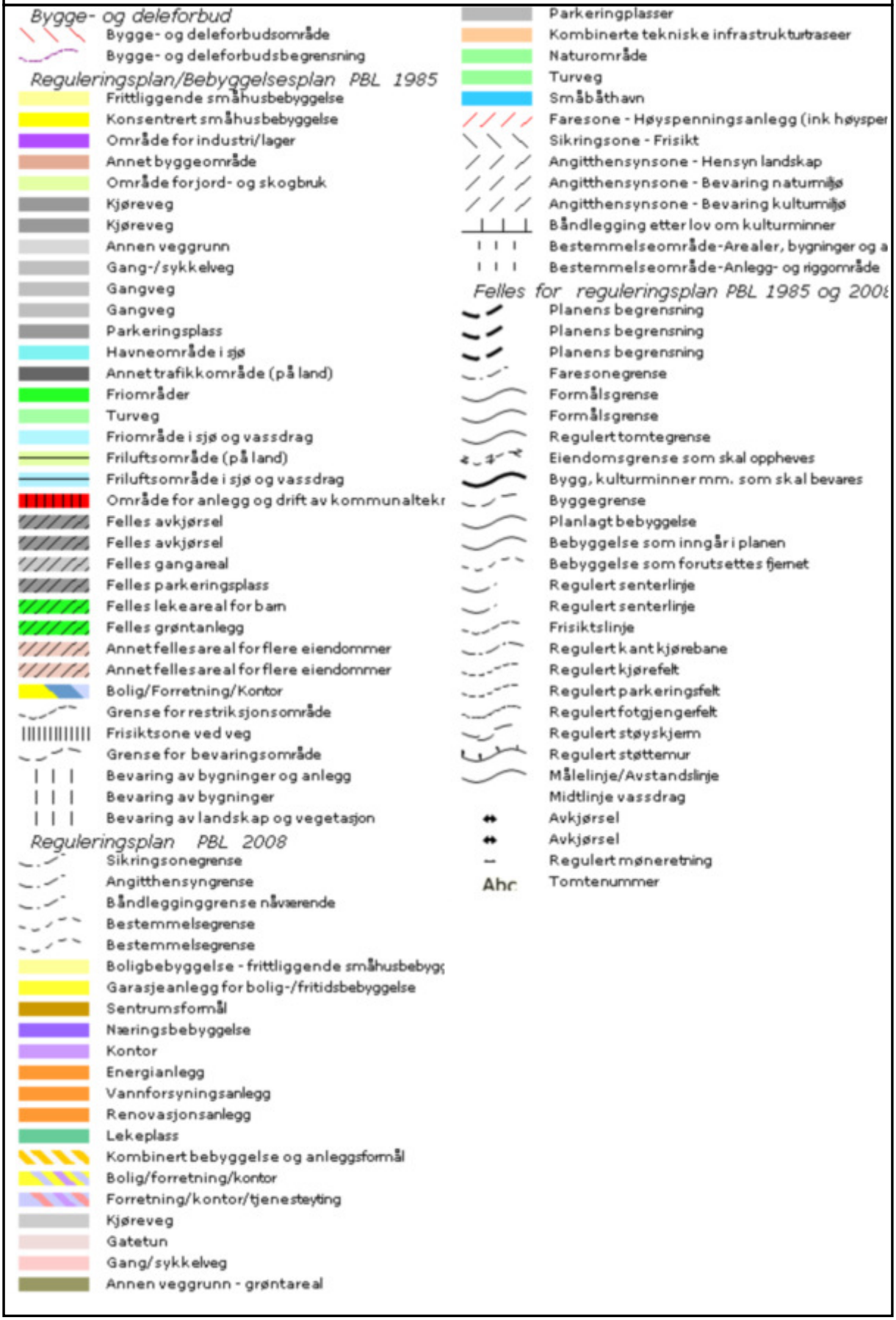
N

UTM-32



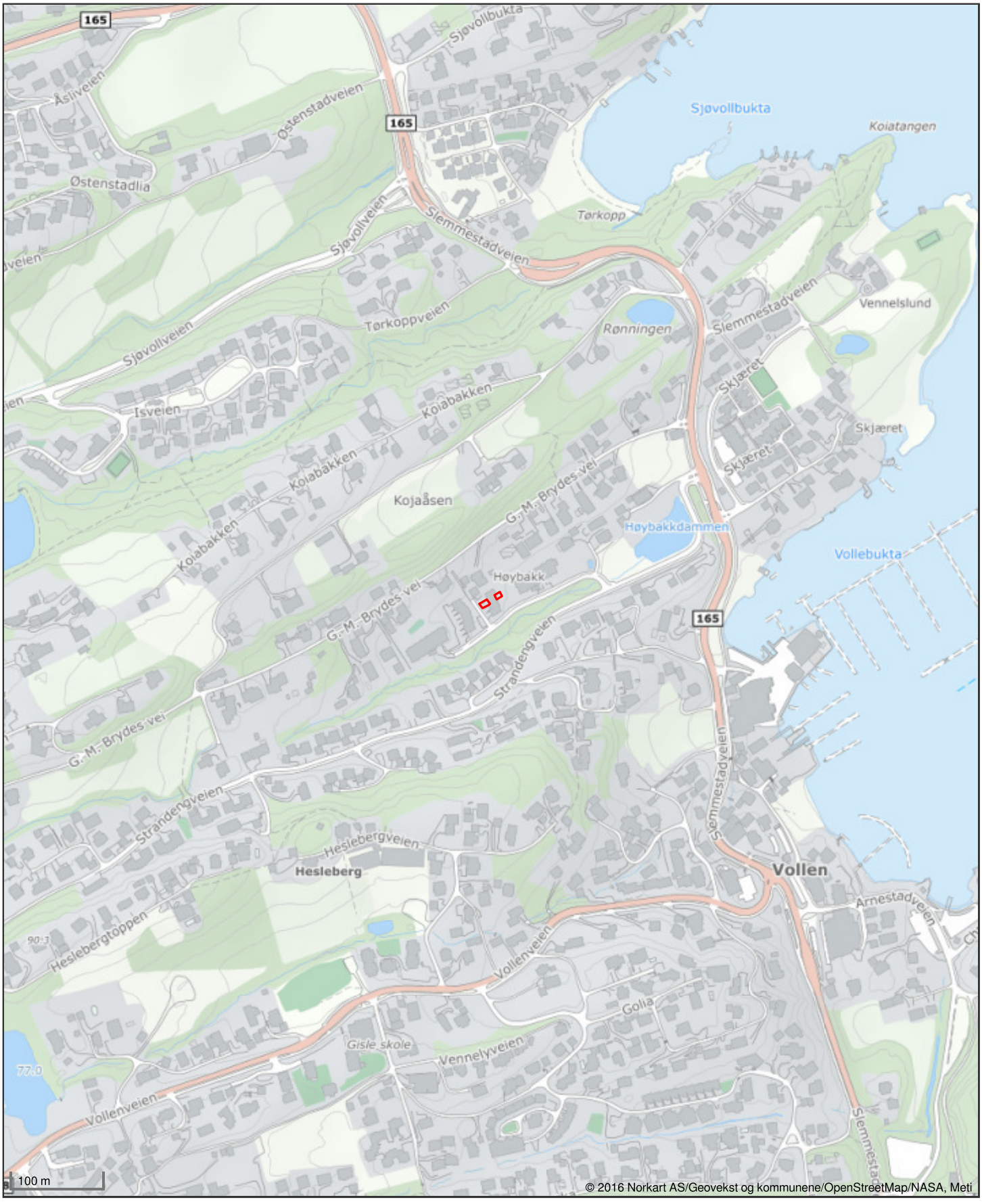
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 01.09.2023

Oversiktskart for eiendom 3025 - 64/124//21



Asker kommune

Ledningskart

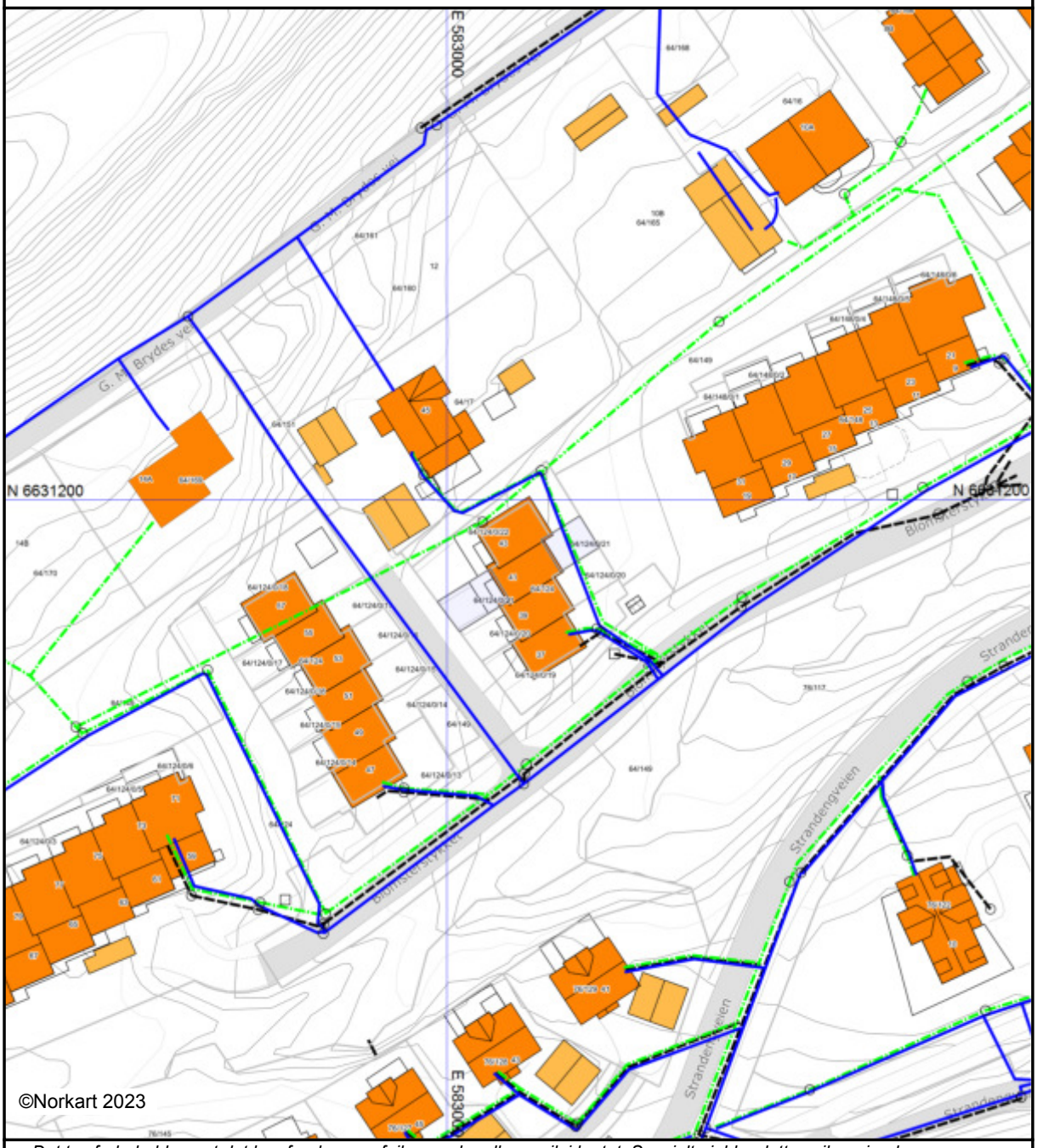
Eiendom: 64/124/0/21
Adresse: Blomsterstykket 41
Dato: 06.09.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 64/124/0/21
Adresse: Blomsterstykket 41
Dato: 01.09.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

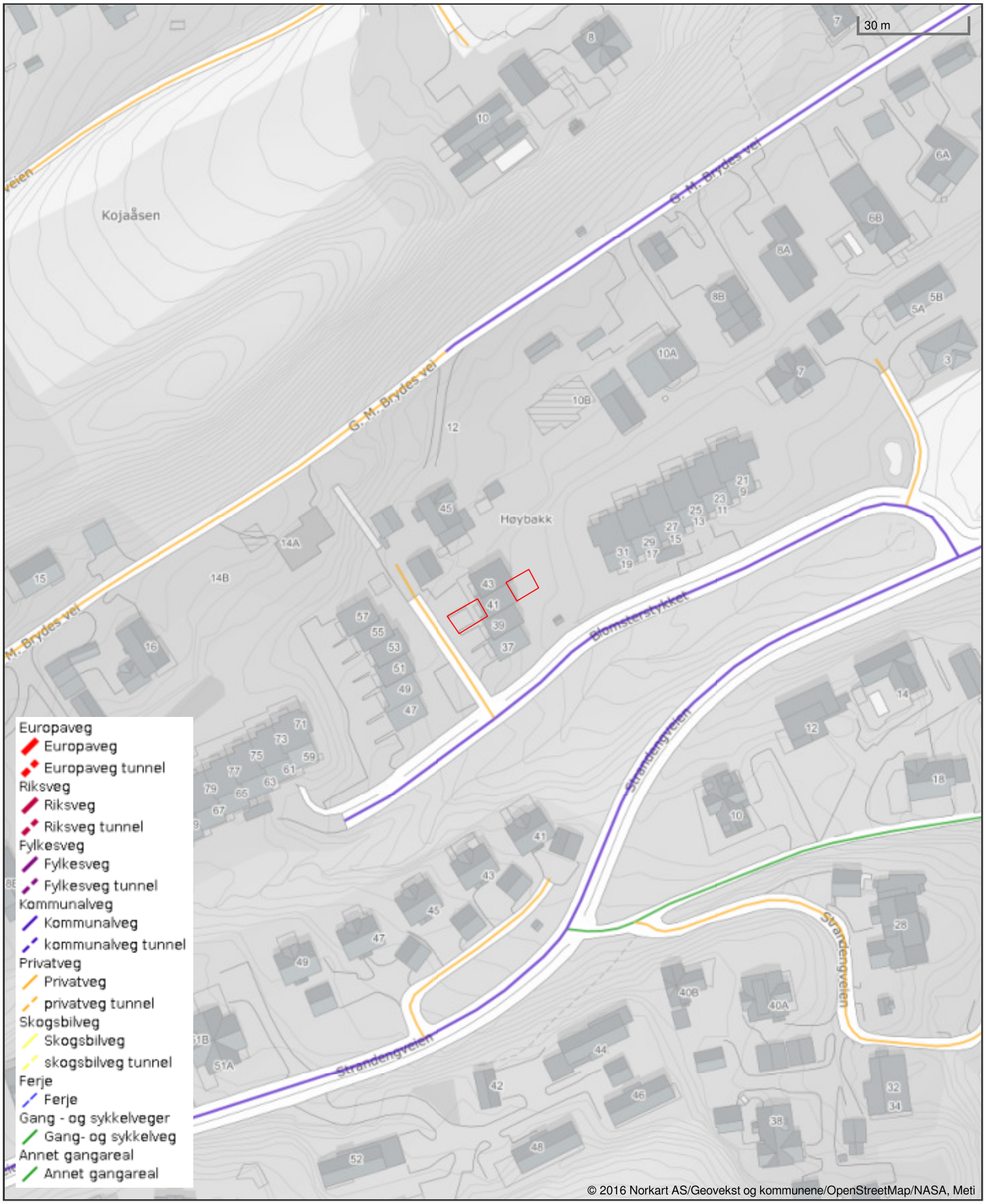
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 01.09.2023

Vegstatuskart for eiendom 3025 - 64/124//21



0220 2011001 (158n)

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 11.01.2011 i medhold av
plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune, 17.01.2011
For rådmannen

Elisabeth Kynbråten

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN - OMRÅDEREGULERING FOR
G. M. BRYDES VEI 3- 32, GBNR. 64/31 M.FL
PLAN DATERT 30.11.2010

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å legge rammer for en fremtidig boligfortetting med nødvendig infrastruktur,

å sikre bevaring av områdets kulturmiljø og visuelt viktige landskapspartier, samt

å sikre bevaring av bekk med kantvegetasjon både av hensyn til biologisk mangfold og bekkedragets funksjon som et visuelt tydelig element i det lokale landskapet

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg-		boligbebyggelse - frittliggende boliger
	-	kontor
	-	lekeplass
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
	-	veg
	-	parkering
Grønnstruktur	-	naturområde
Hensynssoner	-	bevaring av kulturmiljø
	-	bevaring av landskap

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Før rammetillatelse for nye boenheter kan gis, skal det dokumenteres at skolekapasiteten i aktuell skolekrets er tilfredsstillende.

3.2 Videre utbygging eller fradeling av enkelttomter kan ikke skje før krysset G. M. Brydes vei/ Slemmestadveien er opparbeidet (med trafikkøy) i henhold til reguleringen. Krysset G.M. Brydes vei / Slemmestadveien skal opparbeides etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen v/utbyggingsseksjonen.

3.3 Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av boliger/bygninger og veianlegg.

3.4 Før tomtene 1, 27 og 28 tillates bebygd med nye boenheter, må det dokumenteres at gjeldende grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt. Støynivået skal ikke overstige Lden 55 dB på uteplass. Innendørs støynivå i oppholds- og soverom skal ikke overstige L pa, eq 24 h 30 dBA. Utenfor soverom skal maksimalnivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L5AF 70 dB. Det kreves en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår. Utredningen skal foreligge før rammetillatelse gis.

3.5 Plan for støyskjerming skal foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Alle støyskjermingstiltak skal være etablert før ny bebyggelse tas i bruk.

3.6 Nye bygninger, eller andre tiltak (også murer og støyskjerm), skal gjennom sin høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med eksisterende bygninger og terreng i nærområdet.

3.5 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel skal ferdigstilles samtidig med veianlegget.

3.6 Eksisterende kabler i lufttrekk skal omlegges til jordkabel. Jordkabler skal framføres samtidig som vei opparbeides.

3.8 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til Asker kommunens gjeldende vei- og gatenormal.

3.9 Fasader og takflater skal ha avdempede farger og matt overflate.

3.10 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.
Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

§ 4 Bebyggelse og anlegg - frittliggende boliger

4.1 Område kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet pr. eiendom, samt en sekundærleilighet på maks. 80 m2 bruksareal, BRA.

4.2 På tomter over 1500m2 kan frittliggende sidebygning (anneks) tillates oppført med et areal på maks. 80 m2 bruksareal, BRA. Sidebygningen tillates ikke fradelt på egen tomt.

4.3 Tomter som har et nettoareal på over 1200 m2 kan bebygges med tomannsbolig når krav til estetikk, tilpasning til eksisterende bebyggelse og terreng, krav til uteoppholdsareal og krav til garasje- og biloppstillingsplasser er tilfredsstilt på en god og helhetlig måte. På parsell 14 kan det åpnes for en ny eneboligboligtomt.

4.4 Grad av utnytting skal ikke overstige % BYA = 20 %. I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens vei- og gatenormal medtas med 18m2 pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA.

4.5 Gesimshøyden skal ikke overstige 5,0 m beregnet iht TEK. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 7,0m. Gesimshøyden regnes fra ferdig planert terreng. Det skal måles til øverste gesims, selv om denne befinner seg på en bygningsdel som ligger tilbaketrukket i forhold fasaden nedenfor. For garasje, uthus o.l. må gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 2,8 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.

4.6 Bebyggelsens takvinkel skal ikke overstige 38 grader. Det tillates kun 1 ark oppløft eller innhugg pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde. Dette kan ha høyere gesimshøyde enn det som fremgår av § 4.5.

4.7 Takterrasser tillates ikke over 2 etg. Takterrasser forøvrig skal være en integrert del av bygningsvolumet.

4.8 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplasser, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifikasjon av vegetasjon som forutsettes bevart.

4.9 Det kan godkjennes plassering av frittliggende garasje utenfor byggegrense på den side av tomta hvor den har sin regulerte atkomst. Dette gjelder ikke mot fylkesveier/riksveier. Det forutsettes at garasjen i størrelse ikke overskrider 50m2, verken BYA eller BRA. (beregnet etter NS 3940).

§5 Bebyggelse og anlegg - kontor

5.1 Eksisterende bebyggelse kan benyttes til kontor. Annen strøkstjenlig virksomhet kan tillates dersom dette er forenlig med hensynet til området og den regulerte bygningens historiske, arkitektoniske og miljømessige verdi.

5.2 Bebyggelsen reguleres med eksisterende utstrekning/fotavtrykk, etasje/gesimshøyde og takform/takvinkel.

§ 6 Bebyggelse og anlegg - felles leke-/oppholdsområde

6.1 Område f- lek skal nyttes til felles leke- og oppholdsområde for parsell nr. 4, 5, 20 – 23.

6.2 Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte tomt gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

6.3 Lekeplassen skal være opparbeidet med min. sandkasse og sittemulighet før nye boenheter på de nevnte parsellene tas i bruk.

§ 7 Samferdsel - kjøreveg

7.1 Atkomst FB 1 skal tjene som kjøreatkomst til eiendommen 76/85 og som allment tilgjengelig sti/gangvei.

7.2 Atkomst FB 2 skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet. Arealet skal etableres som felleseiendom for parsellene ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

7.3 Atkomst FB 2 skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse.

7.4 Areal FB 3 skal ved deling av gbnr. 64/17 fradeles og sammenføyes med regulert atkomstareal (FA3) i tilstøtende planområde i syd (plan 157q).

7.5 Atkomst FB 4 skal tjene som felles atkomst til parsell 16 og 29. Arealet skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

§ 8 Samferdsel – parkering

Arealet skal tjene som parkeringsareal for gbnr. 64/40.

§ 10 Grønnstruktur

10.1 Innen områdene G 1-3 skal eksisterende terreng og naturlige vegetasjon, både trær og undervegetasjon bevares.

10.2 Ved skjøtsel skal det søkes utviklet en artsrik og fleraldret tresbestand.

10.3 Innenfor G 1 kan det etableres sti som skal være åpen for allmennheten.

10.4 Dersom terreng og/eller vegetasjon som er forutsatt bevart skades eller fjernes ulovlig, kan det gis pålegg om istandsetting av terreng og/eller gjenplanting av vegetasjon.

§ 11 Hensynssone - for bevaring av kulturmiljø

11.1 Ved byggetiltak innenfor avmerket sone skal det legges særskilt vekt på helhetsvurdering av hensynet og tilpasningen til det eksisterende kulturmiljøet.

11.2 Eksisterende bygninger som er særskilt avmerket på plankartet, skal bevares. De tillates kun ombygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til sitt opprinnelige utseende.

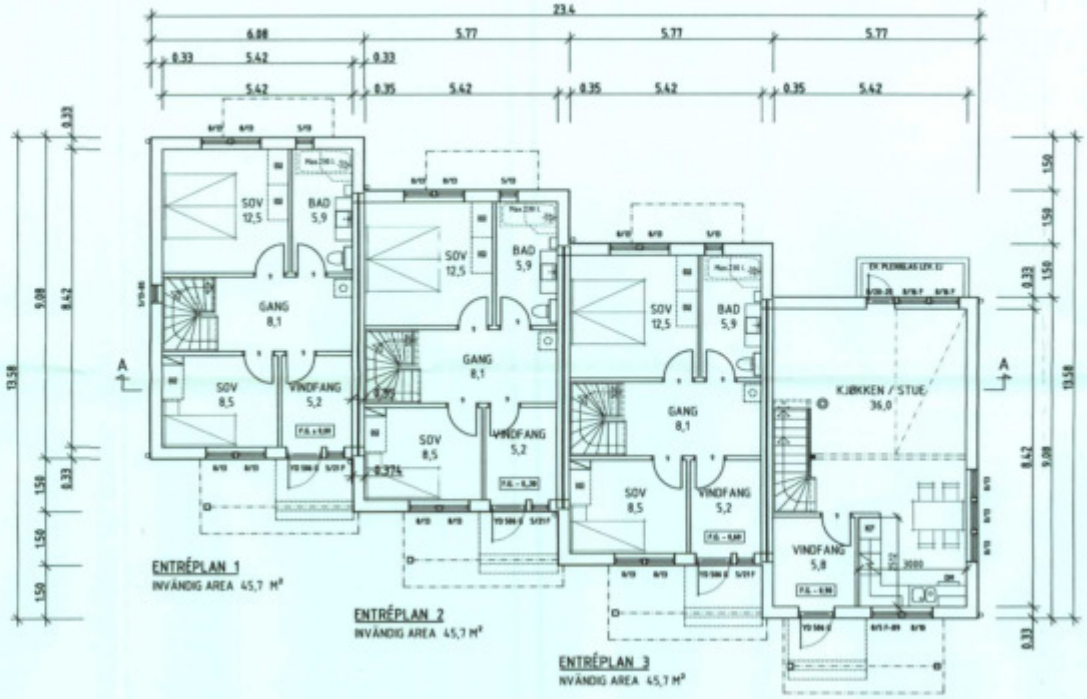
11.3 Før det gis tillatelse til ny bebyggelse/garasje på parsell 1, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnevernmyndighetene. Eventuelle nybygg skal tilpasses og underordne seg den opprinnelige bygningen i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering.

§ 12 Hensynssone - bevaring av landskap og vegetasjon

12.1 Terrenginngrep er ikke tillatt. Den naturlige vegetasjon, både undervegetasjon og trær innenfor området skal bevares slik at områdets karakter som naturområde opprettholdes. Ved skjøtsel skal områdtes karakter ikke endres. Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

12.3 Dersom terreng skades og/eller vegetasjon fjernes ulovlig, kan det gis pålegg om istandsetting av terreng og/eller gjenplanting av vegetasjon.

Lars Bjerke
rådmann

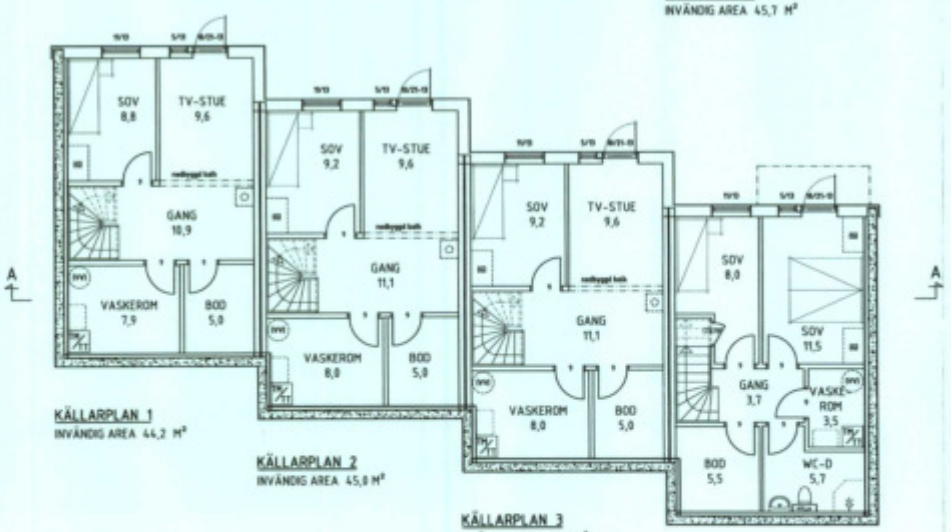


ENTRÉPLAN 1
INVÄNDIG AREA 45,7 M²

ENTRÉPLAN 2
INVÄNDIG AREA 45,7 M²

ENTRÉPLAN 3
INVÄNDIG AREA 45,7 M²

ENTRÉPLAN 4
INVÄNDIG AREA 45,7 M²



KÄLLARPLAN 1
INVÄNDIG AREA 44,2 M²

KÄLLARPLAN 2
INVÄNDIG AREA 45,8 M²

KÄLLARPLAN 3
INVÄNDIG AREA 45,0 M²

KÄLLARPLAN 4
INVÄNDIG AREA 44,1 M²

EV. LEDNINGSSCHAKT OCH TRUMMOR FÖR VENTILATION OCH AVLOPP ÄR EJ REDOVISADE. FÖRLÄGGNING FRAMGÅR AV INSTALLATIONSRITNING.

29 08

VESLEHEIMEN B3

A	08.05.16	SKORSTEIN I ENTRÉPLAN 4	Bne
REV.	DATUM	ÄNDER	SIGN.

TRIVSELHUS

Trivselhus AB
570 10 Korsberga
Tel. 0383/208 00
Fax.0383/208 90

FASTIGHET
VESLEHEIMEN
ASKER KOMMUN

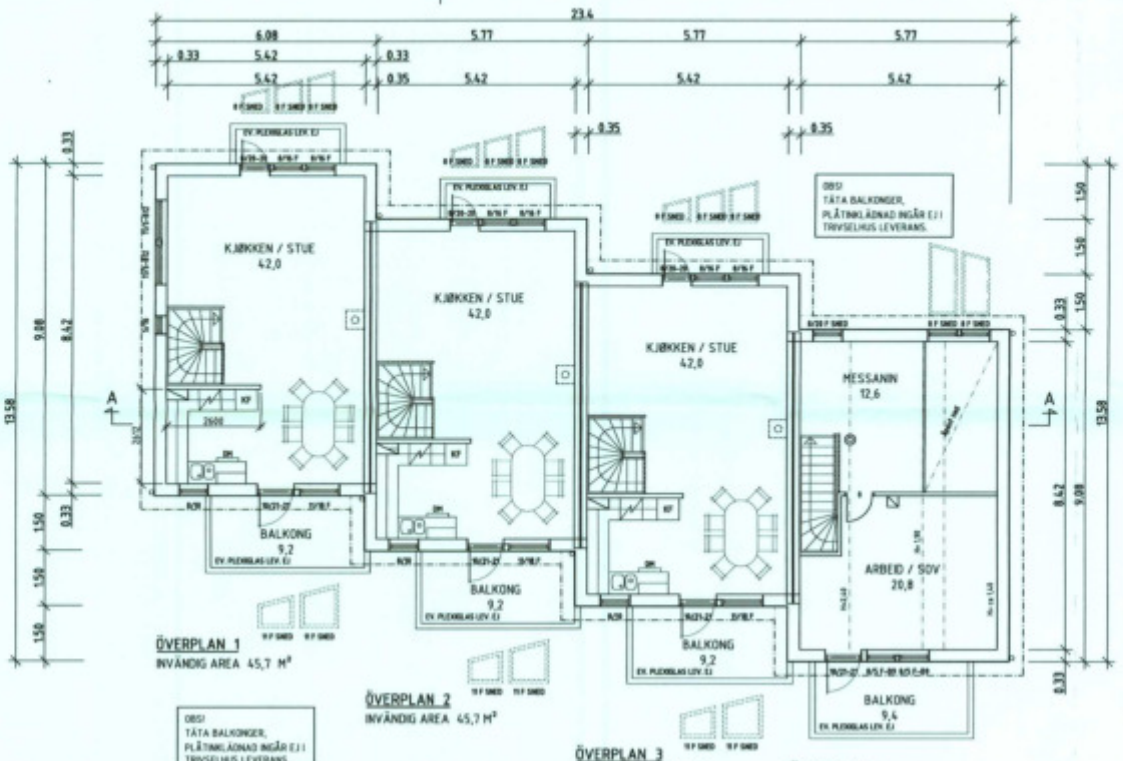
BYGG
AF SKANDINAVIA AS
GEORG ANDRESEN & SØNNER BOLIG AS

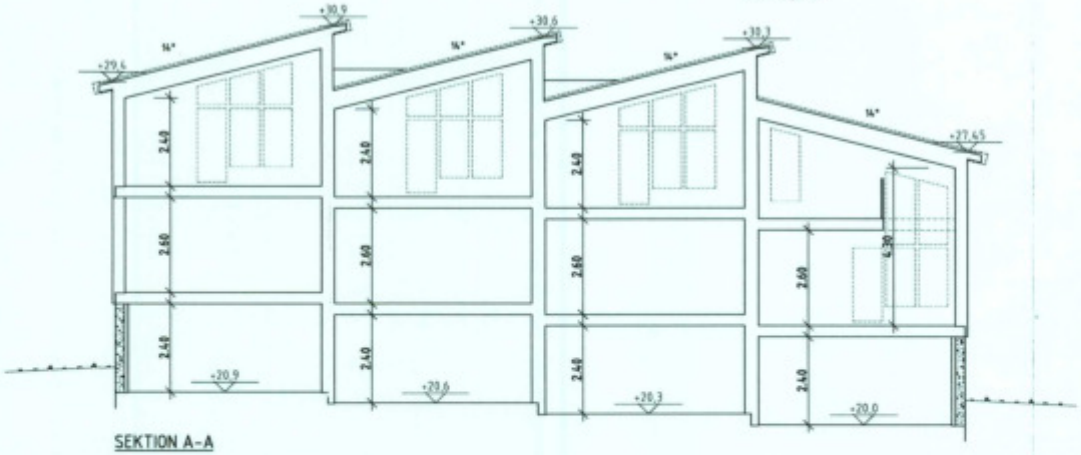
RITAD Bne	SYSTEM P 240	PROJEKT VESLEHEIMEN, B 3	
DATUM 08 05 16	SKALA 1:100	ORDER ORDER	GRANSK. -

RITNING KÄLLARPLAN, ENTRÉPLAN — NR A 01

A2 594 x 420mm

VEDL.: E-3





SEKTION A-A

EV. LEDNINGSSCHAKT OCH TRUMMOR FÖR VENTILATION OCH AVLOPP ÄR EJ REDOVISADE. FÖRLÄGGNING FRAMGÅR AV INSTALLATIONSRITNING.

VESLEHEIMEN B3

A	08 05 19	SEKTION I ÖVERPLAN 4			Bae
REV.	DATUM	ÄNDER			SIGN.

TRIVSELHUS

Trivselhus AB
570 10 Korsberga
Tel. 0383/208 00
Fax.0383/208 90

FASTIGHET
VESLEHEIMEN
ASKER KOMMUN

KUND
AF SKANDINAVIA AS
GEORG ANDRESEN & SØNNER BOLIG AS

SIGN. Bae	SYSTEM P 240	HUSTYP VESLEHEIMEN, B 3	
DATUM 08 05 16	SKALA 1:100	ORDER ORDER	GRANSK.

RITNING ÖVERPLAN, SEKTION
NR A 02

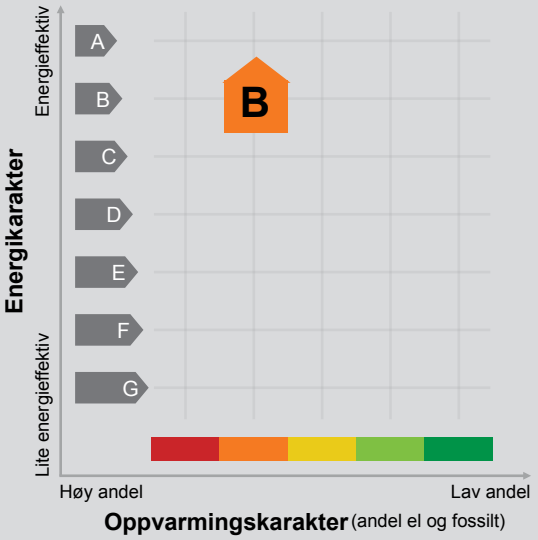
A2 594 x 420mm

VEDL.: E-4

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Blomsterstykket 41
Postnummer	1390
Sted	VOLLEN
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	64
Bruksnummer	124
Seksjonsnummer	21
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300140947
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	db78186e-e074-4e1d-b313-c17c8e5ae911
Dato	02.09.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk 17 691 kWh pr. år

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

16 852 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	633 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	140
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Blomsterstykket 41
Postnummer: 1390
Sted: VOLLEN
Kommune: Asker
Bolignummer: H0101
Dato: 02.09.2023 11:09:13
Energimerkenummer: db78186e-e074-4e1d-b313-c17c8e5ae911

Kommunenummer: 3025
Gårdsnummer: 64
Bruksnummer: 124
Seksjonsnummer: 21
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300140947

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BLOMSTERSTYKKET 41

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 18.08.2023

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Blomsterstykket 41, 1390 VOLLEN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 64 BNR 124 FNR 0 SNR 21 KOMMUNE 3025 ASKER GRUNNKRETS LINLANDET

Verdivurdert til

9 300 000

-	9 300 000	70 455
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	132 m²	Fellesutgifter	-
BRA	137 m²	Formue	-
Tomt	96 m²	Soverom	3
Byggeår	2012	Etasjer	3
		Parkering Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Blomsterstykket 43					20.08.2020	8 190 000	**8 350 000**	0	8 350 000	**64 729**
	129 m²	2012	164 m²	4 sov							
2	Øgårdsveien 37 D					20.05.2022	8 990 000	**9 400 000**	0	9 400 000	**63 087**
	149 m²	2012	164 m²	4 sov							
3	Blomsterstykket 51					01.06.2021	8 450 000	**8 350 000**	0	8 350 000	**64 231**
	130 m²	2012	92 m²	4 sov							

Meget attraktivt og barnevennlig rekkehus i idylliske Vollen. . Her bor man tilbaketrukket samtidig som Vollen sentrum ligger en liten rusletur unna.

Boligen byr på moderne standard fra byggeår 2012 og går over tre plan. Inneholder hele fire soverom, to baderom, bod, kjøkken og stue/spisestue.

2 biloppstillingsplasser utenfor boligen hvor det er el-lader til én bil. Det er også bygget to ekstra utvendig boder, som gir ekstra lagringsplass.

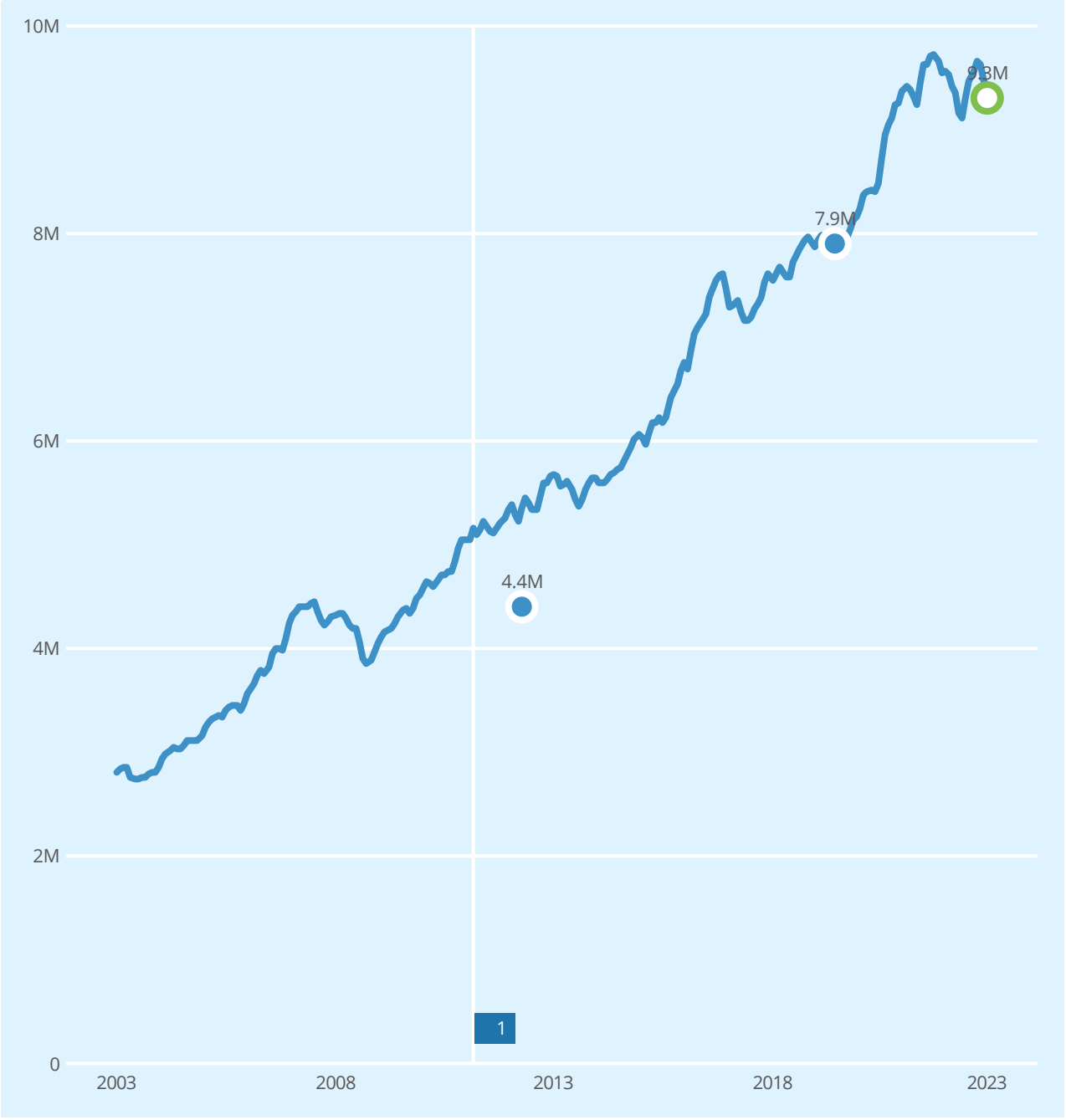
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
11.01.2020	23.01.2020	06.04.2020	7 950 000	7 900 000	0	7 900 000
20.08.2012		20.08.2012	-	4 400 000	-	4 400 000

Rekkehus til salgs i ASKER kommune nå

18
rekkehus til salgs

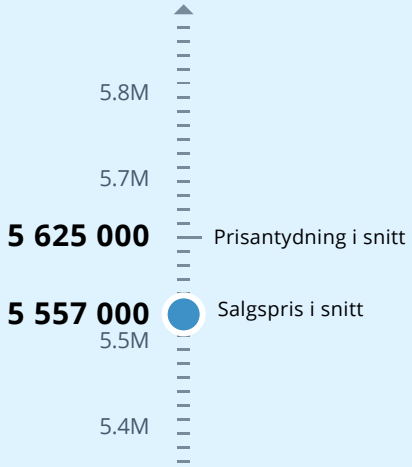


Annonsene har i snitt ligget ute i

46
dager

Rekkehus solgt i ASKER kommune siste 3 mnd

39
rekkehus solgt

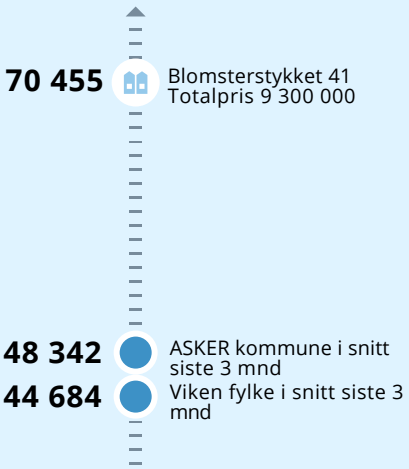


Solgt i snitt i løpet av

32
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



NABOLAGSPROFIL

Blomsterstykket 41

Nabolaget Vollen - vurdert av 89 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Vollen Montessoriskole (1-7 kl.) 102 elever, 9 klasser	18 min 1.5 km	
Arnestad skole (1-7 kl.) 454 elever, 22 klasser	19 min 1.5 km	
Blakstad skole (1-7 kl.) 343 elever, 15 klasser	5 min 2.7 km	
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.) 264 elever, 15 klasser	23 min 1.9 km	
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	9 min 5.4 km	
Asker videregående skole 486 elever	9 min 5.7 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Vollen Marina	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Skjæret Linje 250, 250E, 250N, 260, 260E	4 min 0.4 km	
Gullhella stasjon Linje L1	8 min 4.1 km	
Oslo S Totalt 19 ulike linjer	30 min 29.2 km	
Oslo Gardermoen	1 t 1 min	

BARNEHAGER

Vollen Montessoribarnehage (1-5 år... 77 barn	18 min 1.5 km	
Nilsemarka barnehage (1-5 år) 70 barn	20 min 1.6 km	
Østenstad menighetsbarnehage (1-5 ... 15 barn	23 min 2 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vollen	11 min
Bunnpris Blakstad	20 min

VARER/TJENESTER

Rortunet Senter	7 min
Vollen Apotek	11 min
Slemmestad Vinmonopol	7 min

SPORT

Øvre Isveien balløkke	17 min
Gislebanen ballbinge	17 min
Actic Slemmestad	6 min
Aktiv Fysioterapi og Trening	7 min

«Luft og sjø. Oslofjordens fineste kystby.»

— Sitat fra en lokalkjent

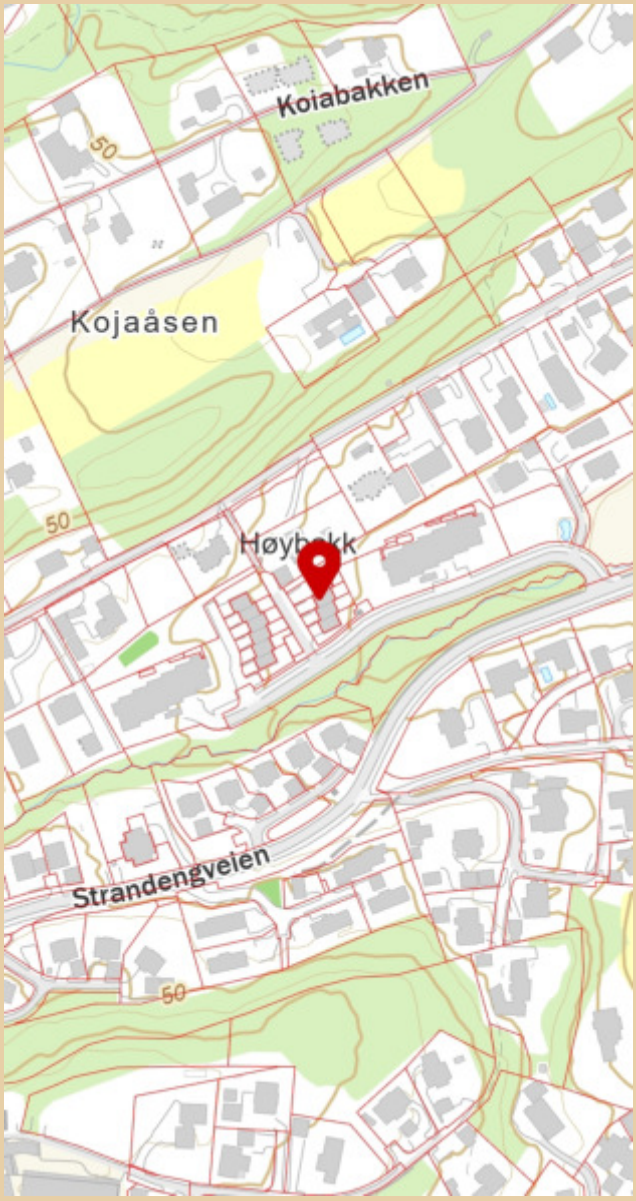
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Båt/ferge



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller PrivatMegleren v/Børke & Partners AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl.
Copyright © Finn.no AS 2023

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Blomsterstykket 41
Gnr. 64 Bnr. 124 Snr. 21 i Asker kommune

Oppdragsnummer:
7-23-0288

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Kim Nordtorp

Telefon / Mobil: / 93 85 51 17

E-post: kim.nordtorp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater