BLÅBÆRSTIEN 25A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Egenerklæring

Eiendommens historie

Tilstandsrapport

Ferdigattester

Midlertidig brukstillatelse

Vann og avløp

Legalpant

Kommunale gebyrer

Bygningstegninger

Planopplysninger

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplankart

Reguleringsplanforslag

Eiendomskart med grenser

Megleropplysninger

Årsmøte

Vedtekter/ parkeringsvedtekter

Husordensregler

Plantegning

Plankart

Energiattest

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BLÅBÆRSTIEN 25 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 20.03.2025

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: Thor Vegard Bjørnerud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Blåbærstien 25 A, 1456 NESODDTANGEN

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 2 BNR 1123 FNR 0 SNR 31 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS KAPELLET

Verdivurdert til

6 600 000

148 636	6 748 636	71 053
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	95 m²	- m²	- m²	57 m²	- m²	- m²
Tomt					37,7 daa	
Byggeår					1981	

Fellesutgifter	4 093
Formue	27 116
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Krypkjeller

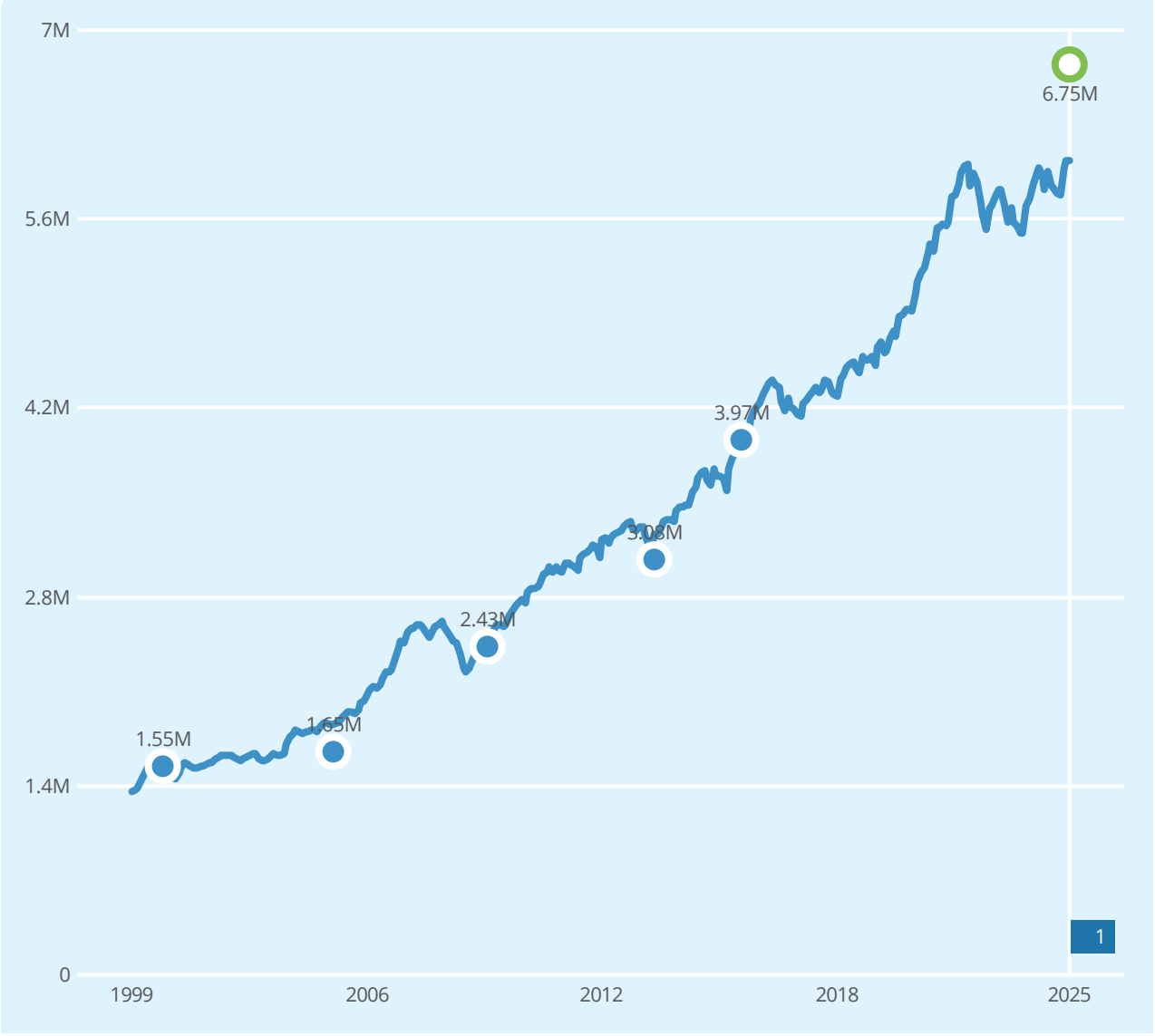
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Blåbærstien 27 A				04.11.2024	8 200 000	**8 630 000**	154 621	8 784 621	**69 719**
	126 m²	1981	37,7 daa	4 sov						
2	Blåbærstien 13 C				13.01.2025	8 200 000	**8 720 000**	62 689	8 782 689	**61 417**
	143 m²	1978	40,2 daa	3 sov						
3	Blåbærstien 31 B				30.08.2023	6 750 000	**6 600 000**	179 078	6 779 078	**68 476**
	99 m²	1981	37,7 daa	3 sov						
4	Blåbærstien 35 D				21.02.2024	6 950 000	**6 775 000**	179 079	6 954 079	**66 229**
	105 m²	1981	37,7 daa	3 sov						
5	Blåbærstien 21 F				05.06.2023	6 800 000	**6 700 000**	202 979	6 902 979	**59 000**
	117 m²	1980	37,7 daa	3 sov						

På bakgrunn av befaring av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg da kommet frem til vurderingen. Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri kan fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål angående vurderingen, vennligst ta kontakt med undertegnede.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.05.2016	30.05.2016	26.09.2016	3 700 000	3 850 000	116 094	3 966 094	2
27.12.2013	13.01.2014	05.03.2014	3 000 000	2 950 000	132 471	3 082 471	
04.05.2009	15.07.2009	25.09.2009	2 250 000	2 300 000	127 318	2 427 318	
07.04.2005	18.05.2005	07.07.2005	1 650 000	1 650 000	-	1 650 000	
03.10.2000		03.10.2000	-	1 550 000	-	1 550 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Rekkehus til salgs i 1456 NESODDTANGEN nå

2
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

64
dager

Rekkehus solgt i 1456 NESODDTANGEN siste 12 mnd

12
rekkehus solgt

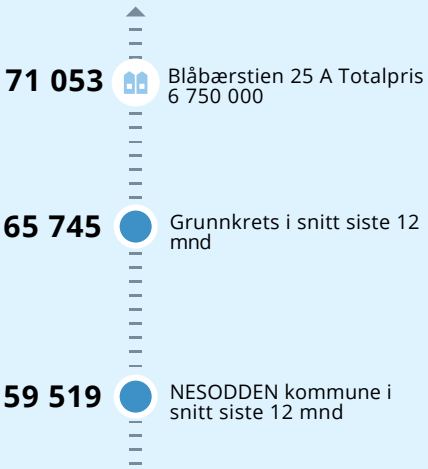


Solgt i snitt i løpet av

48
dager

for 2.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250098

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hanna C Dencik Petersson	Ronnie Smith

Gateadresse
Blåbærstien 25A

Poststed	Postnr
Nesoddtangen	1456

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 8500860

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

Document reference: 6250098

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installasjon av ny servant baderom 2. etasjen (2025). I tillegg har det vært byttet et rør mellom bad og gang i andreetasje da det var lekasje fra et gammelt rør. Dette er utført av faglært (2016).
Arbeid utført av	Optimal Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Flyttet varmtvannbereder i gang (2018) Etablert røropplegg for vaskemaskin i gang (2018) Instalert vannleksjevarsler (2018) Skiftng av vannmåler etter pålegg fra kommunen (2018)
Arbeid utført av	Petter Rør og Sanitær AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Den er en liten helling i gulv mot hagen (vest). Ukjent hvor mye.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe soppdannelse i vinduskarmer i 1. etasje. Trolig pga kondens. Kjent i problemstilling i sameiet. Vinduskarmer 1. etasje er slipt og malt for å utbedre. Vinduer skiftet i bod, samt 2. etasje etter at råte ble oppdaget. Utskifting av vinduer er gjort i regi av sameiet Et fasadebord bak el-skap på verandaen er noe skadet, men ikke mulig å inspisere.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elanlegg er skiftet og lagt skjult (der mulig) i hele boligen i ulike faser. Sikringskap er oppgradert. Innstallert gulvvarme i hele underetasjen. Opplegg til gulvvarme på bad i begge etasjer er etablert. Innstallasjon av hvitevarer til nytt kjøkken
Arbeid utført av	Oslo Electro Company

Filer

5S Samsvarserklæring.pdf
Samsvarserklæring div el 2022 BBS 25A.pdf
Garantiskjema varmekabel.pdf
Samsvarserklæring.pdf
Samsvarserklæring.pdf
VF skjema og bilder BBS25A.pdf
VKmatte yttergang 2019 BBS25A.pdf
Varmefolie nytt rom 1.etg BBS25A.pdf

Document reference: 6250098

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe snekkerarbeid/bygging av vegger ved innstallasjon av nytt kjøkken er utført av oss selv. Det er bygget ny vegg mellom soverommene i 2. etasje. Dette er utført av oss selv. Satt inn nye kottdører i soverommene i 2. etasje samt lagt gulv i kneloft. Dette er utført av oss selv.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Sanering av asbestplater samt nye isolasjon og fasadekledning og nytt vindu på entre/bod er gjennomført av Byggmester Grønvold AS i regi av sameiet Bygging av platting på vestside samt oppgradering/utskifting av veranda med rekkverk og trapp ned til felles gangvei på østsiden. Dette er utført av oss selv. Det er etablert mur mot felles gangvei for etablering av grønsakshage. Utført av Akershus Mur og Flis AS
Arbeid utført av	Byggmester Grønvold AS og Akershus Mur og Flis AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bod i førsteetasje er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel og det er etabelert nytt soverom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bruksendring er godkjent hos Nesodden kommune og det foreligger ferdigattest.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vannlekasjon ved oppvaskmaskin som ble rapportert til forsikringsselskap. Skaden er utbedret ifm nytt kjøkken og gulv i 1. etasjen. Vannlekasje i gang ved vaskemaskin som er rapportert til forsikringsselskap. Skaden er utbedret.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 6250098

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rotter i noen andre enheter men har aldri vært rotter eller mus i vår enhet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250098

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250098

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanna Charlotta Dencik Petersson	597af288a59aa3f16468169 58522dd34886cf474	19.03.2025 16:31:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ronnie Smith	797a3f50ebfd6ca7762d0fb 619fae6a0ee98df5c	19.03.2025 16:34:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6250098

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

EIENDOMMENS HISTORIE

Eiendommens historie

Bad 1. etasje:

Ny skyvedør og nye vegger utvendig bad. Utført av Bygg & Rehabilitering Krzysztof Stechnij i 2022.

Nytt el anlegg bad 1. etasje + nytt strømuttak mot stua. Utført av Oslo Electro Company AS i 2022.

Ny vifte. Utført av Oslo Electro Company AS.

Fasade:

Bytte vindu på gavl vegg 2 etg. Utført av Byggmester Grønvold AS - i regi av sameiet i 2020.

Asbest sanering av fasade på entre/bod. Utført av Byggmester Grønvold AS - i regi av sameiet i 2021. Isoteksmiljø ble engasjert ifm. med sanering.

Ny isolasjon og ny fasadekledning på entré/bod. Utført av Byggmester Grønvold AS - i regi av sameiet i 2021.

Maling av fasade entré/bod. Utført av Byggmester Grønvold AS - i regi av sameiet i 2021.

Nytt vindu gavelvegg entre/bod. Utført av Byggmester Grønvold AS - i regi av sameiet 2021.

Bytte av verandadør på fasaden mot hage. Utført i regi av sameiet i 2022.

Gang:

El-arbeider gang inkludert el-opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder. Utført av Oslo Electro Company AS i 2018.

Installering av Watergard. Utført av Petter Rør og Sanitær AS i 2018.

Røropplegg for vaskemaskin. Utført av Petter Rør og Sanitær AS i 2018.

Flytting av varmtvannsbereder. Utført av Rør og Sanitær AS i 2018.

Bytte til skyvedør. Utført av Bygg & Rehabilitering Krzysztof Stechnij i 2021.

Nye vegger og tak. Utført av Bygg & Rehabilitering Krzysztof Stechnij i 2022.

Støping av nytt gulv med varmekabel. Utført av Murmester Fredriksen i 2019.

Nye fliser på gulv. Utført av Murmester Fredriksen i 2019.

Installering av gulvvarme. Utført av Oslo Electro Company AS i 2019.

Kjøkken:

Utskifting av vannmåler. Utført av Nesodden kommune - Petter Rør og Sanitær AS i 2018.

Nytt el-anlegg for nytt kjøkken inkludert tilpasning og omlegging av eksisterende kursopplegg for kjøleskap, ventilator, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Utført av Oslo Electro Company AS i 2018.

Nye vegger kjøkken (ny isolasjon, tettet vindsperre og ny fuktsperre i ytterveggene). Utført av selger i 2018.

Nytt kjøkken med nye hvitevarer. Utført av Montert av Montera AS i 2018.

Installering av Watergard. Utført av Petter Rør og Sanitær AS i 2019.

Rørarbeider ifm. nytt kjøkken - nye rør og installering av oppvaskkum. Utført av Petter Rør og Sanitær AS i 2019.

Peis/ pipe:

Nytt glass i peis. Utført av Skadeservice AS - via sameiets forsikring i 2017.

Installering av ildfaste plater rundt peis. Utført av Toni Stipic - Enkeltpersonforetak. Org nr: 993 792 853. I 2022.

Alle stålpipene ble skiftet ut. Utført av Oslo Pipesenter - i regi av sameiet. Pipetype: Schieldel. I 2012.

Ny metallplate under peis. Utført av Toni Stipic - Enkeltpersonforetak. Org nr: 993 792 853. I 2022.

Soverom:

Nytt soverom 1. etasjen. Utført av Bygg & Rehabilitering Krzysztof Stechnij i 2025.

Nytt el-anlegg soverom 1. etasjen. Utført av Oslo Electro Company AS i 2025.

Installering av gulvvarme nytt soverom 1. etasje. Utført av Oslo Electro Company AS i 2025.

Stue og kjøkken:

Ny bryter til taklampe. Utført av Oslo Electro Company AS i 2023.

Ny bryter til taklampe. Utført av Oslo Electro Company AS i 2019.

Installering av gulvvarme stue kjøkken. Utført av Oslo Electro Company AS i 2018.

Nye overflater vegger stue kjøkken. Utført av selger i 2019.

Nytt tregulv hele 1. etasjen. Utført av Polygon Oslo Vest - via Storebrand i 2019.

Tak:

Alle takene i sameiet ble skiftet ut. Utført gjennom sameiet i 2004.

Diverse:

Nye heltregulv 2. etasje. Utført av selger i 2016.

Sliping og maling trapp. Utført av selger i i 2020.

Ny vegg mellom soverom 2. etasjen. Utført av selger i 2016.

Nye veggoverflater begge soverom 2. etasjen. Utført av selger i 2016.

Opplegg til mulig gulvvarme 2. etasjen. Utført av Elektriker Brorson AS i 2016.

Nytt elanlegg begge soverom 2. etasjen. Utført av Elektriker Brorson AS i 2016.

Nye veggoverflater i trapp. Utført av selger i 2017.

Nye dører soverom. Utført av selger i 2017.

Nye kottdører til kneloft. Kjøpt på Tangen trelast i 2018.

Nye gulvplater i loft. Kjøpt på Tangen trelast i 2020.

Nytt rør utenfor bad i 2. etasjen. Nytt rør pga. lekkasje i 2016.

Uteområdet:

Ny gressplen ute. Utført av selger. Kjøpt av Follo Ferdigplen i 2021.

Ny veranda rundt hele boligen. Utført av selger i 2018.

Ny trapp ned til felles vei. Utført av selger i 2018.

Ny platting på vestsiden. Utført av selger i 2021.

Ny mur og opparbeiding av grønnsakshage mot felles vei. Utført av Akershus Mur og Flis AS i 2018.

Nytt rekkverk veranda. Utført av selger i 2018.

Ny trapp ut fra verandadør. Utført av selger i 2019.

Nye levegger hage. Utført av selger i 2024.

Lagt skiferheller utenfor entré. Utført av selger i 2023.

Selvbærende steinmur mot hekk. Utført av selger i 2021.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rekkehus

Blåbærstien 25 A, 1456 NESODDTANGEN

NESODDEN kommune

gnr. 2, bnr. 1123, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 06.03.2025 **Rapportdato:** 18.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1312 **Referansenummer:** GO1693

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik H. Brynhildsen **Vår ref:** 6-25-0098

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

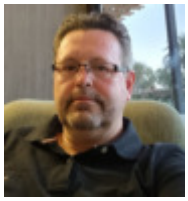
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Eirik H. Brynhildsen

Uavhengig Takstingeniør

eirik@staverntaksering.no

476 22 733

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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.



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.



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.



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.



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.



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

Bygningen er fundamentert med betong. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med panel. Skillende vegger og etasjeskiller i tre. Takkonstruksjon av type saltak tekket med betong takstein.
Boligen holder enkel standard. Bordgulv på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til nordøst vendt balkong.
Kjøkkenløsning med glatte fronter, kompositt benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Leiligheten har mindre avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Rekkehus - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Nedløp og beslag i plastbelagt stål.
Bindingsverkskonstruksjon med liggende utvendig bordkledning.
Eier opplyser at det er oppdaget noe treverk som kan være skadet bak utvendig elektrisk skap.
Tak av A-takstoler med lastoverføring på yttervegger.
Taket har konstruksjon med innredet loft og kneloft på sidene.
Taket er kun tilgjengelig for inspeksjon i kneloft.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1979
Bygningen har to malte trevinduer med 2-lags glass fra 2021 og to takvinduer fra 2004.
Bygningen har malte balkongdører i tre med 2-lags glass fra 2007 og 2023.

Terrasse av impregnerte materialer med rekkverk og skillevegg av tre. Terrassen ligger vendt mot nordøst.
Platting på mark av impregnerte materiale. Plattingen ligger vendt mot vest.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Bordgulv i stue og soverom, flis og belegg på bad.
Vegger: malte plater.
Himling: panel i tak.
mindre sår/merker på overflater.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Boligen har lakkert tretrapp.
Malte glatte innerdører, malte skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er fra ukjent år.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 5mm. Det er oppkant under terskel ca 5cm.
Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Badet har mekanisk avtrekk og tilluft under dør.
Hulltaking er ikke utført da det er målt fukt i eksisterende luke.
Det ble ikke registret skadelige mengder fukt.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Bad
Aktuell byggeforskrift er fra ukjent år.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vegger og tak har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 40.
Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Badet har naturlig avtrekk og tilluft under dør. Det anbefales å montere elektrisk vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang på svill i kneloft og i skap.
Det ble utført måling uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med hvite glatte fronter, kompositt benkeplate med vask.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Kjøl/frys, ovn, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator med avkast til felles avtrekk.
Automatisk vannstopper er montert.
Kjøkkenventilator montert i overskap med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i kobber
Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.
Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken. Naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler på vegg/vindu.
198 liters varmtvannstank fra 2011 plassert i gang. Avrenning til avløp via påmontert slange. Det er montert lekkasjevarsler.
Automatisk vannstopper anbefales montert i rom med vanninstallasjoner uten sluk.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og opplyser at el-anlegget gradvis er skiftet ut i perioden 2016 til 2025.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal.
Leiligheten har brannvarsler og brannslokker som er yngre enn 10 år.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon
Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør
Grunnmur i betong. Fundamenter er ikke synlige.
Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med terrasser. Øvrig tomt

Beskrivelse av eiendommen

er beplantet med plen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

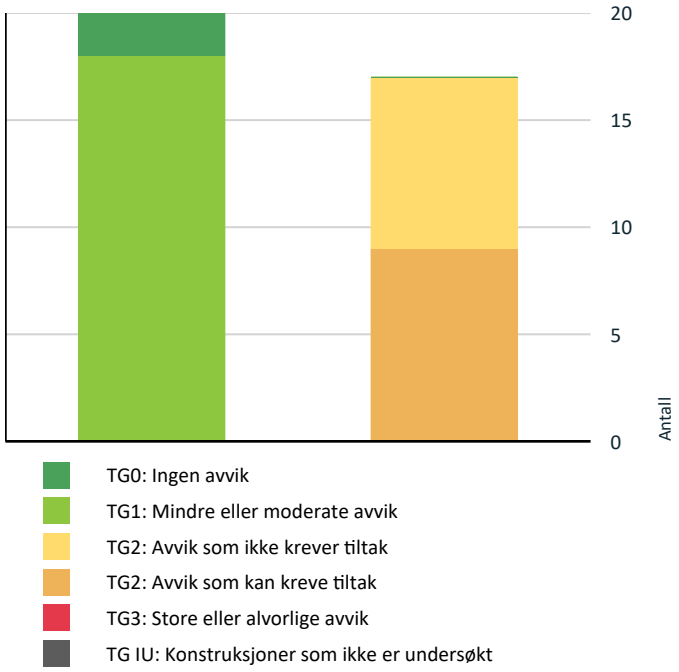
Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Fremvist tegning har bod som nå er tatt inn som soverom. Tegninger for loftsetasje er ufullstendige. Eier er i prosess med å søke bruksendring for dette og har fremvist innsendt søknad om ferdigattest. Det er bygget større terrasser/plattinger som kan påvirke tomtens BYA. Tomten er felles og det er ikke gjort vurderinger av utnyttelsesgrad i denne rapporten.

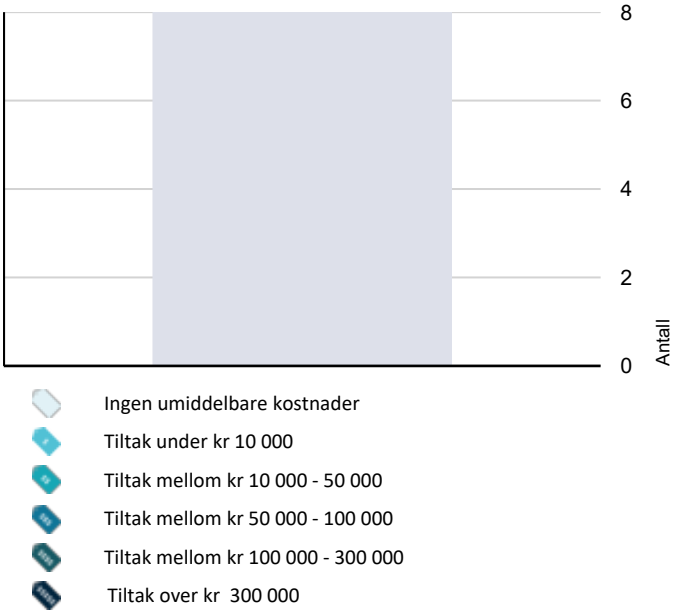
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeni

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører - ytterdør Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør går litt tregt og har noen merker.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I følge NGU aktsomhetskart for radon ligger boligen i ett område med moderat til lav aktsomhet

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og opplyser at el-anlegget gradvis er skiftet ut i perioden 2016 til 2025.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er uegnede materialer i våtsoner

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1979. Vinduene er godt vedlikeholdt uten vesentlige skader. Pga alder vil vinduene ha dårligere isoleringsevne enn nye vinduer og pakninger beslag og lignende har brukt opp mesteparten av sin levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

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

Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m. for å forhindre klatring på rekkverket. Rekkverkshøyde skal være min 100 cm.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble ved stikkprøver observert opp mot 22mm høydeforskjell på gulv i stue og under 15mm på soverom i 2. etasje. Gulvene har noe knirk

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Våtromsplater er montert helt ned på flis uten skinne. Det kan ikke kontrolleres om membran er trukket opp på vegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1981

Anvendelse
Benyttes som bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i plastbelagt stål.

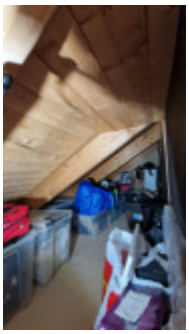
TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med liggende utvendig bordkledning. Eier opplyser at det er oppdaget noe treverk som kan være skadet bak utvendig elektrisk skap.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak av A-takstoler med lastoverføring på yttervegger.
Taket har konstruksjon med innredet loft og kneloft på sidene.
Taket er kun tilgjengelig for inspeksjon i kneloft.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1979

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

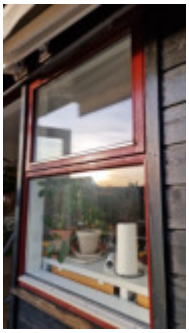
Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1979. Vinduene er godt vedlikeholdt uten vesentlige skader. Pga alder vil vinduene ha dårligere isoleringsevne enn nye vinduer og pakninger beslag og lignende har brukt opp mesteparten av sin levetid.

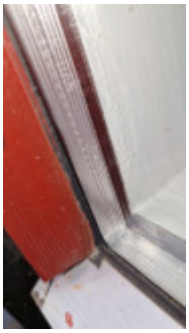
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, alder og slitasje tilsier at oppgradering må forventes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



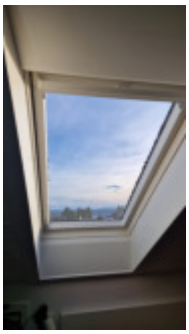


TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har to malte trevinduer med 2-lags glass fra 2021 og to takvinduer fra 2004.

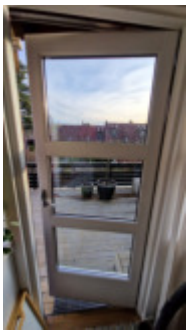
Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Dører

Bygningen har malte balkongdører i tre med 2-lags glass fra 2007 og 2023.





TG 2 Dører - ytterdør

Bygningen har malt hovedytterdør og ytterdør inn til soverom i 1 etg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør går litt tregt og har noen merker.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av impregnerte materialer med rekkverk og skillevegg av tre. Terrassen ligger vendt mot nordøst.
Platting på mark av impregnerte materiale. Plattingen ligger vendt mot vest.

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

Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m. for å forhindre klatring på rekkverket. Rekkverkshøyde skal være min 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Bordgulv i stue og soverom, flis og belegg på bad.
Vegger: malte plater.
Himling: panel i tak.
mindre sår/merker på overflater.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble ved stikkprøver observert opp mot 22mm høydeforskjell på gulv i stue og under 15mm på soverom i 2. etasje. Gulvene har noe knirk

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I følge NGU aktsomhetskart for radon ligger boligen i ett område med moderat til lav aktsomhet

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

TG 2 Innvendige trapper

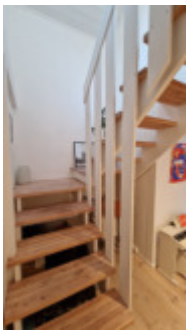
Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

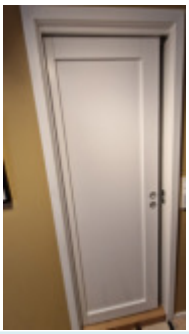
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

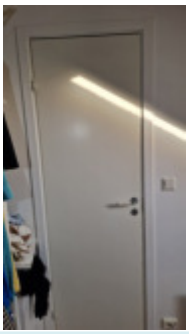
Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Malte glatte innerdører, malte skyvedører.



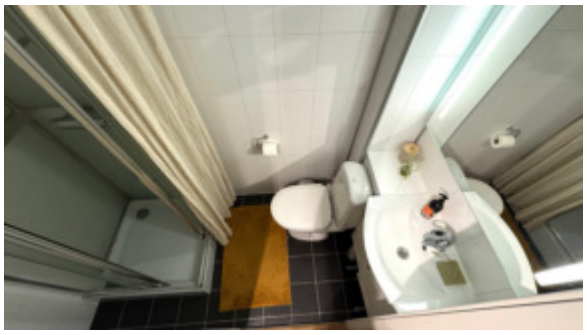


VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er fra ukjent år.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Våtromsplater er montert helt ned på flis uten skinne. Det kan ikke kontrolleres om membran er trukket opp på vegg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er grunn til å skifte silikon i overgang vegg/gulv hyppigere enn normalt

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

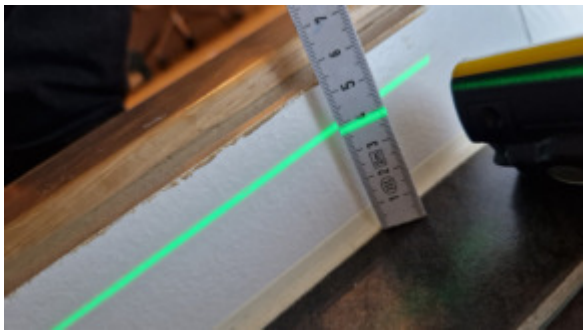
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 5mm. Det er oppkant under terskel ca 5cm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det er målt fukt i eksisterende luke.
Det ble ikke registret skadelige mengder fukt.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



ETASJE 2 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er fra ukjent år.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og tak har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 40.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.





ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk og tilluft under dør. Det anbefales å montere elektrisk vifte.

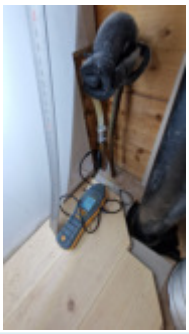
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang på svill i kneloft og i skap. Det ble utført måling uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.





KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med hvite glatte fronter, kompositt benkeplate med vask. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Kjøl/frys, ovn, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator med avkast til felles avtrekk. Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator montert i overskap med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken. Naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler på vegg/vindu.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

198 liters varmtvannstank fra 2011 plassert i gang. Avrenning til avløp via påmontert slange. Det er montert lekkasjevarsler. Automatisk vannstopper anbefales montert i rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og opplyser at el-anlegget gradvis er skiftet ut i perioden 2016 til 2025.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal.

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 gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Eier opplyser at anlegget er skiftet ut over en periode fra 2016 til 2025.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier opplyser at det er samsvarserklæringer på de fleste arbeider men mangler på ett soverom.

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 ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

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 På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i bra stand men er utenfor takstmannens fagfelt.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har brannvarsler og brannslokker som er yngre enn 10 år.

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

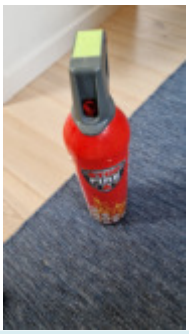
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Fundamenter er ikke synlige.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med terrasser. Øvrig tomt er beplantet med plen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

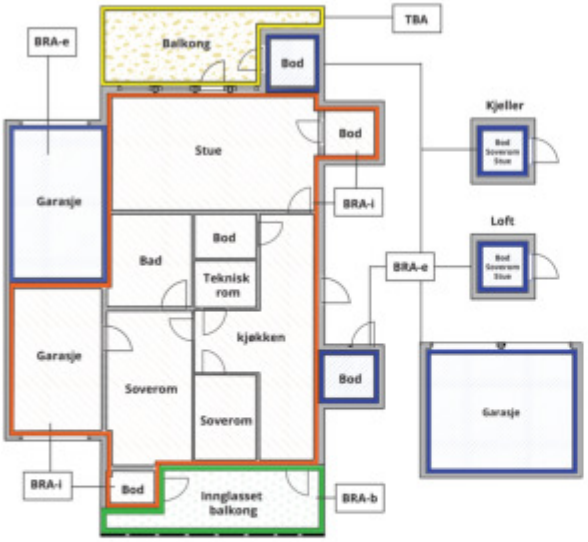
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje 1	70			70	57		70
Etasje 2	25			25		7	32
SUM	**95**				**57**	**7**	**102**
SUM BRA	**95**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Gang, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue		
Etasje 2	Soverom, Soverom 2, Bad, Gang		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal, tekniske foringer på bad/vaskerom tas med i internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.
Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for arealmåling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.

Åpent areal (TBA) i ny arealstandard NS 3940:2023 gjelder kun plattinger og balkonger, det er ikke tatt med repos, trapper eller steinlagt areal.

Deler av etg med skråtak som er utenfor høyde 1.9m + 60cm er medtatt som areal med lav himlings høyde.
Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Fremvist tegning har bod som nå er tatt inn som soverom. Tegninger for loftsetasje er ufullstendige. Eier er i prosess med å søke bruksendring for dette og har fremvist innsendt søknad om ferdigattest. Det er bygget større terrasser/plattinger som kan påvirke tomtens BYA. Tomten er felles og det er ikke gjort vurderinger av utnyttelsesgrad i denne rapporten.

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: 2025:
Etablert nytt soverom i tidligere bod
2024:
Nye levegger hage.
2022:
Installering av ildfaste plater rundt peis. Nye vegger og tak i gang. Nytt el anlegg bad 1. etasje + nytt strømuttak mot stua. Ny skyvedør og nye vegger utvendig bad 1. etasje.
2021:
Asbest sanering av fasade på entre/bod. Ny isolasjon og ny fasadekledning på entre/bod. Maling av fasade entre/bod. Nytt vindu gavelvegg entre/bod.
2020:
Bytte vindu på gavl vegg 2 etg. Nye gulvplater i loft.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er målt 233cm takhøyde i stue1.etg
Det er målt 122 til 243 cm takhøyde på soverom i 2 etg.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	95	0

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Eirik H. Brynhildsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	2	1123		31	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Blåbærstien 25 A

Hjemmelshaver

Petersson Hanna Charlotta Dencik, Smith Ronnie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i populære Blåbærstien som er et sentral, bilfritt og særdeles barnevennlig område på Tangen. Kort og trygg vei til skoler og barnehager. Hyggelige fellesområder med lekeplasser og gangstier mellom rekkene. Gangavstand til forretningssenter. Få minutters gange til buss og båt til Aker Brygge og hurtigbåt til Lysaker. Flere fine badestrender i nærheten.

Adkomstvei

Fra Oslo: Følg E18 og Fv156 til Munkefaret i Nesodden. Kjør til Munkefaret i Nesoddtangen. Blåbærstien 25A

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.03.2025		Gjennomgått		Nei
Megler	14.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.03.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, 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
Personvernerklæring - iVerdi

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/GO1693

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

FERDIGATTESTER

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

14.03.2025 14:15:08 AR670831003

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2025 660

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
2	1123	0	31
Bygningsnr	**Bolignr**		

Kommune

Adresse Blåbærstien 25A, 1456 NESODDTANGEN

Ferdigattest

Tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Sluttrapport for avfall

Dersom det er krav om avfallsplan, skal sluttrapport vedlegges søknaden. Krav til avfallsplan bestemmes av TEK 17, § 9-6.

TILTAKSHAVER

Navn	PETERSSON HANNA C DENCIK
Telefon	
Mobiltelefon	+4747374886
E-postadresse	hcpetersson@gmail.com
Adresse	BLÅBÆRSTIEN 25A, 1456 NESODDTANGEN

14.03.2025 14:15:08 AR670831003

Erklæring og signering

Dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV-dokumentasjon) er **ikke** levert til eieren av byggverket.

SIGNERT AV

HANNA CHARLOTTA DENCIK PETERSSON på vegne av PETERSSON HANNA C DENCIK

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

14.03.2025 14:15:08 AR670831003

14.03.2025 14:15:08 AR670831003

Nesodden kommune

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 25/17857

Tiltakshaver:
Hanna Charlotta Dencik Petersson
Blåbærstien 25A
1456 NESODDTANGEN

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Blåbærstien 25A	2	1123		

Tiltakets/byggets art
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Vedtaksdato	Saksnr
18.03.2025	25/660

Dato for søknad om ferdigattest:	14.03.2025

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 20-4).

Merknader:
1. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
2. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato	Underskrift
Nesodden	18.03.2025	Madeleine Salveson avdelingsleder Lars Otto Høgvard fagansvarlig *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Oksval IV - Nesodden		2/1123		

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Rekkehus nr. 22	4/7 -77	dato 16/1 -79 sak 3/79

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
A/L Nesodden Boligbyggelag	Boks 40, 1450 Nesoddtangen	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Nils Alm Rosland	Drammensveien 419, 1320 Stabekk	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Eivind Normann Nilsen	Boks 280, 1601 Fredrikstad	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg: Blåbærstien nr. 25 m/6 leiligheter.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1) Gjenstår ferdigplanering av omgivende terreng.

2) Det skal være rekkverk/håndlist på begge sider av hovedinngangstrappen m/3 - eller flere opptrinn.
Samme krav til de øvrige trapper er betinget av leieboernes krav (Dispensasjon).
Leieboerne må varsles om dette.

3) Det vises til § 8 i reguleringsbestemmelsene.

4) Vindu(er) tiltenkt som rømningsveg - er innad-stående og kan bare åpnes i ca. 64 grader. Må utbedres (snarest) til min. 90 graders åpning.

5) Det må anskaffes hustige som rekker over høyeste gesims over terrenget og må plasseres lett tilgjengelig, samt også takstige for feiing av røkpiper.

Dette arbeid må være fullført innen 12 måneder.

Bygningskontrollen i Nesodden den 04.02.81

Sendes:

☒ byggherren
☐ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

Alfred Thomassen
bygningssjef

KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

VANN OG AVLØP

Utskriftsdato: 18.02.2025

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	1123	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	31
Adresse	Blåbærstien 25A, 1456 NESODDTANGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
76467399	598	03.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	104

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

LEGALPANT

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 Nesoddtangen

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 24.02.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	1123	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	31
Adresse:	Blåbærstien 25A, 1456 NESODDTANGEN								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr .....,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Andre opplysninger

Kommentarer
Sist utsendte faktura har/hadde forfall 27.12.2024 Gitte opplysninger gjelder kun kommunale avgifter. Det tas forbehold om eventuelle andre heftelser på eiendommen.

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.

KOMMUNALE GEBYRER

Utskriftsdato: 18.02.2025

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	1123	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	31
Adresse	Blåbærstien 25A, 1456 NESODDTANGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	7 282,20 kr
Feiing	520,00 kr
Renovasjon	3 811,00 kr
Vann	7 543,55 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BYGNINGSTEGNINGER

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 Nesoddtangen

Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 18.02.2025

Godkjente bygningstegninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	1123	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	31
Adresse:	Blåbærstien 25A, 1456 NESODDTANGEN								

Godkjente bygningstegninger

Godkjente bygningstegninger følger vedlagt	☒
Godkjente bygningstegninger finnes dessverre ikke i vårt arkiv for denne eiendommen/seksjonen	☐
Kommentarer:	

Andre opplysninger

Generelle kommentarer
Kommunens opplysninger er hentet fra kommunens byggesaksarkiv. Dersom eier har andre opplysninger ber vi om at det tas kontakt med Nesodden kommune.

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.

PLANOPPLYSNINGER

Nesodden kommune
Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN
Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 18.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	1123	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	31
Adresse	Blåbærstien 25A, 1456 NESODDTANGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022–2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 34 933 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 37 722 m^2 **KPHensynsonenavn** H810_4 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging
	Delareal 37 722 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende **Områdenavn** KBA

Delareal	8 m^2
Arealbruk	Veg,Nåværende
Områdenavn	V

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19830038
Navn	OKSVAL III OG IV REV.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.06.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1046/19830038_Bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 546 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** A
	Delareal 1 982 m^2 **Formål** Anlegg for lek
	Delareal 2 628 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass **Feltnavn** P
	Delareal 3 815 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Utdyp.** Annet_fellesareal
	Delareal 5 576 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 997 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B
	Delareal 2 732 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** D
	Delareal 4 321 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** F
	Delareal 3 570 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** C
	Delareal 2 414 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** E
	Delareal 2 342 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** G
	Delareal 1 095 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Q

Delareal 1 716 m^2
Formål Felles lekeareal

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsbestemmelser "Oksval III og IV" Nesodden kommune		**Plan nr.:038**	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven	**Saksnr.:**	**Dato**	**Sign.:**
Revidert: ihht. vedtak			
Kommunestyrets vedtak:		12.01.1983	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Reguleringsbestemmelser for Oksval III og IV - vedtatt 23.12.75 av Fylkesmannen

I tilknytning til reguleringsplan-forslag for Oksval III og IV, gnr. 2, bnr. 851 m.fl., Oksval i Nesodden kommune, vedtatt i møte 13.5.75 av bygningsrådet.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor begrensningslinjen er planområdet avsatt til reguleringsformål i samsvar med bygningsloven § 25.

Reguleringsformålene er:

Byggeområder	boliger bolig-, forretning- og serviceanlegg off. bebyggelse industrivirksomhet
Trafikkområder	kjøreveier gangveier turstier parkeringsplasser
Fellesarealer	naturterreng områder for lek og idrett
Spesialområder	friluftsområder

Reguleringsplanen er en flateplan, hvor formålet er å gi nødvendig styring av den framtidige utbygging uten å fastlegge planelementer som bygningsrådet kan ta stilling til senere.

I tillegg til reguleringsplanen er vedlagt en illustrasjonsplan som viser hvordan planen i prinsipp er tenkt gjennomført.

Det forutsettes imidlertid at endelig detaljplan fremmes under ett for henholdsvis nordre del (Oksval III) eller søndre del (Oksval IV), men bygningsrådet vil kunne kreve framlagt slik plan for hele området under ett.

§ 2

Byggeområder

Boliger:

a) De byggeområder som er avsatt til boliger skal bebygges med rekkehus og eneboliger med varierende etasjeantall avhengig av typer, terrengtilpassing etc. (se illustrasjonsplan.)

De aktuelle typer vil være:

- 1. etg. + loft.
- 1. etg. + loft + underetg.
- 2. etg. + loft.

Rekkehus:
Utnyttelsesgrad for de enkelte boligområder vil være U min = 0,30 U maks = 0,35.

Utnyttelsesgraden regnes som brutto leieareal på brutto tomteareal, målt til midt på vei og 10 m ut i friområdet.

b) Eneboligene skal ha 2 biloppstillingsplasser på egen tomt. U-maks = 0,10.

c) Rekkehus skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

d) Sammen med søknad om byggetillatelse skal for husgruppene vedlegges kotert situasjonsplan i mål 1:500 eller 1:200. Planen skal i hovedtrekkene vise fyllings- og gravingsarbeider, murer og terrasseringer, bilparkeringsplasser, leikeplasser, tørkeplass og plass for søppelkasser.

På anmeldelsestegningene må være inntegnet nåværende og ferdigplanert terreng i snitt og dessuten angitt med henholdsvis stiplet og hel strek på fasadetegninger. Da terrenget til dels er sterkt kupert i rent fjellterreng, vil rådet i tillegg kunne kreve tverr- og langsnitt for ytterligere belysning av de omsøkte enheters plassering i forhold til omgivende terreng.

§ 3.

Områder for bolig, forretning- og serviceanlegg – off. bebyggelse og industrivirksomhet

a) Byggene kan oppføres i inntil 2 etasjer + sokkeletasje og kjeller for parkering, tilfluktsrom og lignende.

Utnyttelsesgraden (brutto leieareal på brutto tomteareal) kan være U = 0,70.

b) Byggene kan tillates innredet i tilknytning til virksomheter godkjent av bygningsrådet. Søknad om byggetillatelse for enkelte bygg i dette området kan bare behandles på grunnlag av en bebyggelsesplan for hele området.

c) Forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. 50 m2 golvflate i bebyggelsen, til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler. Uttalelse om behovet er dekket og om inn- og utkjøringsforhold skal innhentes fra sakkyndig før godkjenning av planene.

§ 4.

Areal for industrivirksomhet

a) Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte beddrifters behov, etter grenser som i hvert tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, men det skal først innsendes en samlet plan for hele industriområdet til godkjenning, og enkeltsøknader som senere innsendes, skal baseres på den godkjente plan for hele industriområdet. Industritomta ligger meget sentralt i forhold til innkjørselsvegen til området, og det er av vesentlig betydning at området blir enhetlig og harmonisk utbygd.

Det tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for tilgrensende boligarealer.

c) Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer med underetasje eller 10 meter til gesims.

d) Den tillatte utnyttelsesgrad er U maks. = 0,70. Den ubebygde del av tomten tillates ikke nyttet til lagring.

e) I industriområdet tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet og lignende dersom helserådet samtykker.

f) Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge.

g) Industribebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 m2 golvflate i bebyggelsen. Lagerbebyggelse skal ha plass for 1 bil pr. 200 m2 golvflate.

§ 5.

Offentlige byggeområder, herunder arealer for skole/barneinstitusjon, kirker etc.

a) Innenfor områdene kan arealet oppdeles etter byggherrens behov, etter grenser som i hvert tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Den tillatte utnyttelsesgrad er U max = 0.30.

§ 6.

Trafikkområde

Offentlige kjøreveier og gangveier og de interne gangveier er fastlagt i reguleringsplanen. Mindre vesentlige endringer og justering i traseene kan gjøres uten omregulering.

Veienes utforming og bredde er angitt på planen, og er som følger hvis ikke annet er angitt:

Kjøreveier:

a) Vei C – tilknytningsvei fra riksvei 156 – reguleres i 10 meters bredde + tillegg for kanalisering med kjørebanebredde 5,0 m og 2 skuldre a 0,75.

b) Vei A reguleres i 10 meters bredde. Kjørebanebredde 5,0 m frem til atkomstvei til industrien, for øvrig 4,5 m med breddeutvidelse i kurver + 2 skuldre a 0,5 m.

c) Vei D til eneboligfeltet reguleres som felles avkjørsel i 6,0 m med 3,0 m kjørebane og 2 skuldre a 0,5 m.

Gangveier:

d) Hovedgangveiene G.V. I, II og III reguleres i 6,0 m bredde med 2,5 m kjørebane og 2 skuldre a 0,25 m. Dette gjelder også forbindelsen mellom Oksval III og IV. Hovedgangveiene skal være kjørbare med nødvendige møteplasser. Det tillates bare nøds- og servicekjøring.

e) Gangstier reguleres i 5,0 m bredde med 2,0 m gangbaner.

f) Stikkveier vises ikke i flateplanen, men skal vises for hele Oksval III og/eller IV når detaljplanene forelegges til behandling. Det forutsettes at stikkveiene inngår i entreprisen, og alle skal være opparbeidet og godkjente før innflyttingstillatelse gis. Bredden settes til 1,5 m opparbeidet veibredde.

Biloppstillingsplasser:

g) Arealer for biloppstillingsplasser kan for felt V utbygges med garasjer i 2 etasjer innenfor byggelinjene.

h) For areal P kan det bygges branntrygt parkeringsbygg i 4 etasjer.

i) Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Fellesarealer

A. Kvartalslekeplassene er vist på planen. De vil bli krevd fullt opparbeidet før byggetillatelse gis, i samsvar med bygningsrådets spesifikasjoner.

Gjerdetypen skal være flettverk med overligger i min. 1.0 m høyde.

B?? De viste sandlekeplasser er en forutsetning for og en del av boligbebyggelsen, og skal være opparbeidet og godkjent av bygnings- og reguleringssjefen før innflyttingstillatelse gis. Gjerdehøyde 0,6 m.

§ 8.

Spesialområder

Friluftsområdet utenom boligområdene, offentlige byggeområder og områder for industri er vist på planen som spesialområde omkring Skoklefalltjernet. Terrenget skal vernes best mulig, og turstiene skal opprettholdes mest mulig uendret, men mindre omlegginger kan tillates. Bygningsrådet kan bestemme at gjerde kan oppsettes mellom boligområdene og friluftsområdet.

§ 9.

Fellesbestemmelser

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingene påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.

b) Farge på hus godkjennes av bygningsrådet.

c) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende husgruppe godkjent av bygningsrådet.

d) Gjerders høyde, farge og utførelse skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelse godkjennes skjermvegger med høyde 1,80 m innenfor byggelinjene. Slike skjermvegger skal på forhånd være typegodkjent av bygningsrådet for rekkehus-bebyggelsen generelt.

   Øvrige gjerder kan bare oppsettes med bygningsrådets samtykke.

e) Eksisterende terreng og vegetasjon bør søkes bevart.

f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel.

g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Nesodden kommune.

Det forutsettes at bygnings- og reguleringssjefen omgående tar kontakt med byggherren, slik at planen senest kan utlegges fra 26. mai. Planen skal utlegges i 3 uker, og rådet ber om at den fremlegges til 2. gangs behandling før ferien.

REGULERINGSPLANK ART

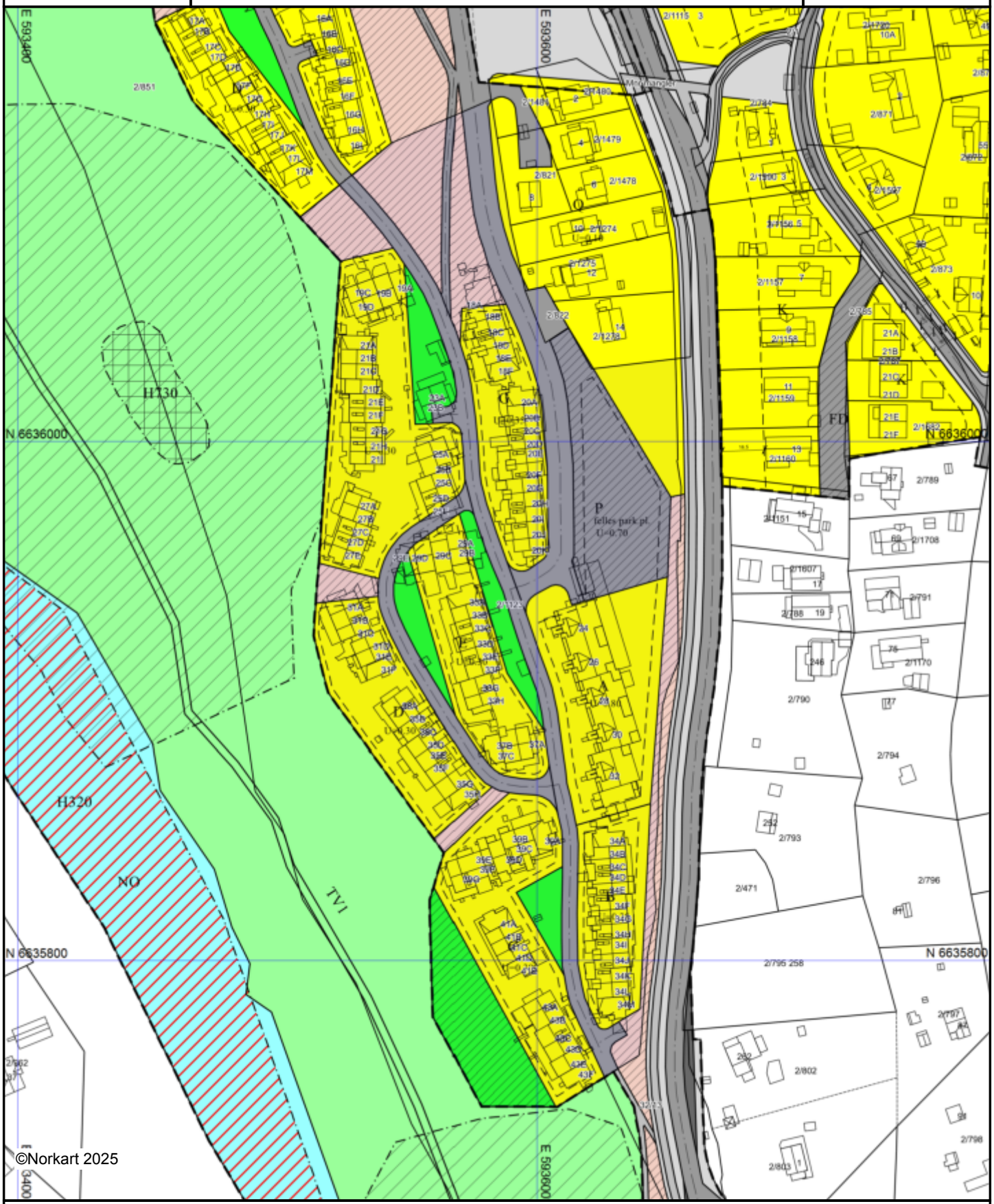
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1123/0/31
Adresse: Blåbærstien 25A
Dato: 18.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig kirke
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- Friområder
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Annet felles areal for flere eiendommer

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense nåværende
- Tjenesteyting
- Turveg
- Friområde
- Naturområde
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

REGULERINGSPLANF
ORSLAG

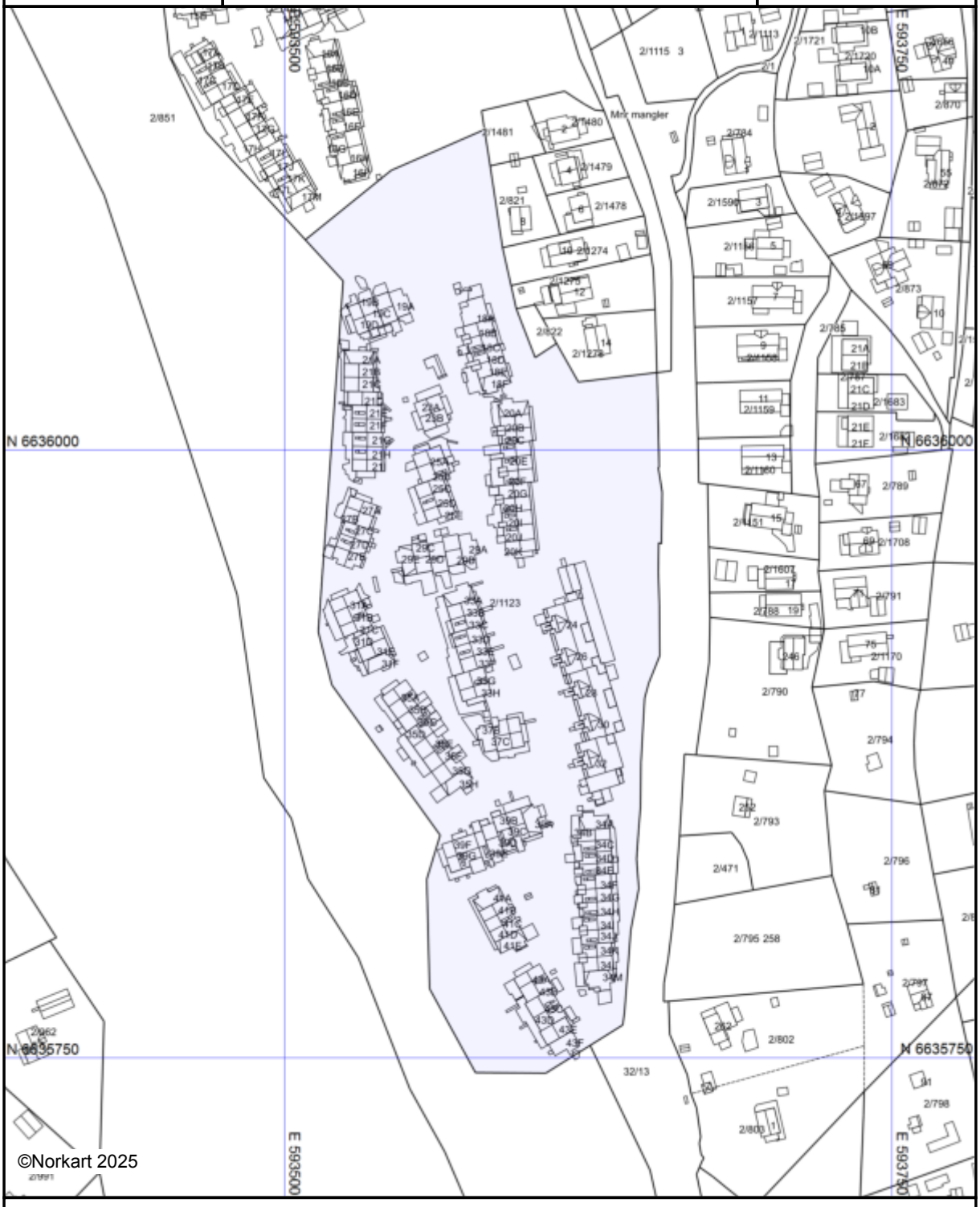
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/1123/0/31
Adresse: Blåbærstien 25A
Utskriftsdato: 18.02.2025
Målestokk: 1:2500

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

EIENDOMSKART MED GRENSER

ambita

Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/2/1123/0/31

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.2.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/2/1123/0/31

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.2.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- K Kulturminne - punkt
- N Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

MEGLEROPPLYSNINGER

Boligopplysninger:

Søndre Bl³ bØrstien	V³r ref.:	2318/31	Fødselsdato eier: 02.09.1981
Bl³ bØrstien 25 A	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier: 02.04.1977
1456 NESODDTANGEN	Eiere:	Hanna Charlotta Cencik Petersson, Ronnie Smith	
Organisasjonsnr: 971 257 059	Seksjonsnr:	31	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 4 093

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	846
	Felleskostnader	2 343
	Renter fellesl³n	904

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	148 636	Gjeld siste ³rsoppg.:	148 636
Klient ajourf. l³n:	19 696 940	Klient gj. s. ³rsoppg.:	19 696 940

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 67140525257, Nordea Bank abp, filial i Norge

Seriel³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 18.02.2025: 7.47% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 18.02.2025: 19 696 940

Andel av saldo: 148 636

Første termin: 30.12.2019Første avdrag: 30.03.2020 (siste termin 30.06.2039)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: SØrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Morten Johannes Beyer Olaussen
Adresse:	Bl³ bØrstien 35 A
Postnr/-sted:	1456 NESODDTANGEN
Telefon:	Mob.: 94298942
E-post:	blabarstien@gmail.com
Webside:	bl³ bØrstien.no

5: Restanse felleskostnader pr. 18.02.2025

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	148 636	Andre inntekter:	1 246
Annen formue:	27 116	Utgifter:	11 794		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	31	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1981
G³rds/bruksnr:	2/1123 - seksjon:31

Boligopplysninger:

Søndre Bl³ bØrstien	V³r ref.:	2318/31	Fødselsdato eier:	02.09.1981
Bl³ bØrstien 25 A	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	02.04.1977
1456 NESODDTANGEN	Eiere:	Hanna Charlotta Cencik Petersson, Ronnie Smith		

Organisasjonsnr: 971 257 059

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	37732.6

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89930806

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systeml³s:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Garasje/parkering: Styret har venteliste for garasje/parkeringsplass. Garasje/parkerinsplass under tak følger ikke ved salg. Hvis selger har garasje, m³ styret informeres om overtakelsesdato av garasje/parkeringsplass. Samtidig avtale overlevering av nøkler og garasjeport³pner. Se vedlagte vedtekter.

Dyrehold: Se husordensreglene pkt. 14.

Selskapstype: Eierseksjonssameie fra 20.02.1995.

Forkjøpsrettsregler: Ingen forkjøpsrett

Salg eller bortleie (fremleie) av bolig krever styrets godkjennelse. Ref í 3

Dersom selger leier en p-plass i sameiet, m³ denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det p³ løper et gebyr ved endring av leietaker.

Sameiet har egen hjemmeside: bl³ bØrstien.no. Her er det mye nyttig informasjon. Styret kan kontaktes p³ epost blabarstien@gmail.com

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

ÅRSMØTE



Innkalling til Årsmøte

Søndre Blåbærstien sameie,
12.3.2024, kl. 19.00 i fellesrommet i blokka

Saksliste

Registrering av fremmøtte (Alle leverer registreringsblanketten, og eventuell fullmakt. Husk at du bare kan ha èn fullmakt.)

Styrets innstilling til de saker som skal legges frem på årsmøte.

1. **Konstituering**
   - **1.1. Valg av møteleder**
     Forslag til vedtak: Representant fra USBL
   - **1.2. Valg av sekretær**
     Forslag til vedtak: Representant fra USBL
   - **1.3. Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen**
   - **1.4. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter**
   - **1.5. Godkjenning av innkalling**
   - **1.6. Godkjenning av saksliste**
     Forslag til vedtak: Sakslisten godkjennes

2. **Godkjenning av årsoppgjøret 2023**
   - **2.1. Godkjenning av årsberetning fra styret**
     Årsberetningen fra styret er frivillig og følger vedlagt.
     Forslag til vedtak: Årsberetningen tas til orientering
   - **2.2. Godkjenning av årsregnskapet**
     Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt.
     Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. **Godtgjørelse til styret**
   Styrets foreslåtte honorar på kr 300 000 gjelder for styreperioden 2023–2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.
   Forslag til vedtak: Styrets honorar på kr 300 000 vedtas

4. **Forslag fra Styret – Etablere av Miljøhus, Follo Ren, på nedre parkeringsplass**
   Styret foreslår et miljøhus med innlevering av EE-avfall og farlig avfall på nedre parkeringsplass, etter initiativ fra Follo Ren. Ingen kostnader for sameiet, og i tillegg ingen bindingstid.

   Forslag til vedtak: Miljøhus settes opp på nedre parkeringsplass

5. **Forslag fra beboer – Trampolineforbud**
   Beboer Benedicte Hasli foreslår å forby trampoliner i Blåbærstien. Ev. finne områder lenger unna rekkehusene - f.eks. nedre parkeringsplass eller andre steder. Beboer vil redegjøre for forslaget.
   Styrets innstilling til vedtak: Forslaget vedtas ikke

6. **Forslag fra beboer – Fellesrommet i blokka**
   Beboer Tale Hendnes foreslår unntak for bruk av fellesrommet i blokka. Fellesrommet kan brukes til kveldsarrangementer som er åpne for beboere i sameiet. Vanlige regler for ro og orden følges, ro etter kl. 23.00. Arrangementene begrenses oppad til 4 pr. halvår. Typiske arrangementer kan være av Melodi Grand Prix, byttekveld, adventstreff osv.

   For det tilfellet at forslaget vedtas, må husordensreglene endres tilsvarende.
   Styrets innstilling til vedtak: Forslaget vedtas ikke

7. **Orientering fra Energigruppa**
   Kortfattet redegjørelse av rapport som ble bestilt av sameiet vedrørende energikartlegging.

8. **Valg**
   Valgkomiteens innstilling

Leder: Morten Johannes Beyer Olaussen	for 2 år
Styremedlem: Helga Melsom	for 2 år
Styremedlem: Knut Hjelleset	for 2 år
Styremedlem: Heidi Olsen	ikke på valg, 1 år igjen
Styremedlem: Kaja Kaas Knowles	ikke på valg, 1 år igjen
Vara: Torun Liven	for 1 år
Vara: Bendik Walderhaug	for 1 år

   Valgkomite:

Camilla Fosse	for 2 år
Ronnie Smith	for 2 år

   Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling vedtas



Årsmelding Søndre Blåbærstien sameiet

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter

Styreleder, Camilla Fosse

Styremedlem, Knut Hjelleset

Styremedlem, Heidi Olsen

Styremedlem, Ronnie Smith

Styremedlem, Kaja Knowles Kaas

Varamedlem, Anne E. Schram Enger

Varamedlem, Torunn Liven

Styret i Søndre Blåbærstien består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Søndre Blåbærstien er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Søndre Blåbærstien ligger i Nesodden kommune, og har organisasjonsnummer 971257059.

Søndre Blåbærstien består av 135 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i 2023 hatt om lag ett styremøte i måneden og behandlet ca. 60 styresaker.

Overdragelse av leiligheter

4 eierseksjoner har det siste året skiftet eiere, og det har blitt fordelt 3 garasjeplasser og 1 uteplass under tak.

Juridiske andelseiere

Selskapet har pr. 31.12.2023 en juridisk andelseier. Den juridiske eieren eier totalt 1 seksjon.

Forsikring

Søndre Blåbærstien er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr. 89930806. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Internkontroll/HMS

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften § 5.

Søndre Blåbærstien bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Egenkontroll og eksternkontroll av blokka
- Eksternkontroll av el-anlegg som medførte skifte av el-tavle i blokka grunnet sikkerhetshensyn
- Egenkontroll og eksternkontroll av rekkehus som har meldt om avvik
- Egenkontroll og utbedring av lekeplasser, pluss kontroll ved Lekeplasskontrolløren

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

Økonomi

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årets årsregnskap viser et driftsresultat på 1 269 476 kr mot budsjettert 2 459 531 kr.

Årsresultatet viser et underskudd på 73 071 kr.

Sameiet har totalt en negativ egenkapital på -16 762 667 kr. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap.

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, det vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjeld. Gjelden i sameiet dekkes inn av beboerne ved betaling av felleskostnader, som også dekker renter og avdrag på lånet. Sameiet har per 31.12.2023 en arbeidskapital på 3 548 361 kr.

Resultatet bærer preg av renteoppgangen fra 4 prosent til 7,1 prosent (Nibor-rente) og at betalt avdrag er vesentlig høyere enn året før. Videre har det vært gjennomført betydelig vedlikehold, se under.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling. Men det har i starten av året vært gjennomført vedlikehold som har påført sameiet store utgifter som følge av uventede hendelser (asbest). Styret vil understreket at det må utvises restriktivitet med ytterligere vedlikehold gjennom året, som påfører sameiet utgifter, med mindre det er akutt.

Videre må prinsippet om billig gjennomføring følges der det er mulig.

Lån

Sameiet har et lån hos Nordea på 21 055 352 kr per 31.12.2023. Lånet har en løpetid på 20 år og skal være nedbetalt per 31.12.2039. Renten følger NIBOR-renten.

Informasjon

Styret er opptatt av at beboerne skal ha løpende kjennskap til hva som skjer, og har delt ut Blåbærbladet 5 ganger i løpet av 2023. Nettsiden blåbærstien.no er brukt til informasjon til beboerne, og alle relevante dokumenter er lagt ut. Det er også laget et hefte med nyttig informasjon som deles ut til nye beboere.

Om beboerne

32 av sameiets 135 boenheter er i blokka. Det er fremdeles noen beboere som har bodd i sameiet siden det var innflyttingsklart i 1981/82, og i 2 av rekkehusene bor det voksne som har vært barn og har hatt sin oppvekst i sameiet, og siden har valgt å bosette seg her med sin familie.

Bærekraftig liv i Blåbærstien er en beboerinitiert gruppe med egen Facebook-side. De er aktive med delingsinitiativer, blant annet.

Infrastruktur og fellesgoder

Brannsikring – Sameiet har avtale med Sikring 24 om brannsikring og varsling, der alarmen går direkte på brannstasjonen, som kan se hvor det er utløst alarm og kan rykke ut fortere enn ellers. Avtalen ble inngått i 2017. Noen beboere har også inngått egen avtale med Sikring 24 om varsling ved innbrudd.

Vedlikeholdsplan og HMS – Styret bruker USBLs system for vedlikeholdsoppfølging og planlegging. Dette vil gjør det lettere for fremtidige styrer å finne informasjon om hva som er gjort tidligere, og når det bør gjøres videre rehabilitering. Styret bruker HMS-systemet og vedlikeholdssystemet som USBL tilbyr.

Lading av el-biler – Sameiet har en avtale med Elaway. Det innebærer at det er lagt opplegg for lading på alle betalende plasser inne og ute, og det er satt opp ladeplasser til øvrig bruk.

All lading foregår via avtale mellom bileier og Elaway. Vilkårene og sameiets ansvar ble endret fra 1.1.2024 som følge av lovendring.

Fellesrommet – har blitt pusset opp i forrige periode. Kjøkkenet er utvidet, gangen har fått skap og blitt ryddet, rommene malt og bordene er fikset opp. Belysningen er skiftet ut og modernisert.

Fellesrommet leies ut til sameierne, men benyttes også til fellesarrangementet som byttekveld.

Blokka

Det er gjort reklamasjonsarbeid på belegget i trappene. Dette er ikke ferdigstilt, og arbeidet vil bli gjenopptatt våren 2024. Det har vært utbedret lekkasje i beredskapsrommet og garasjedøren har vært utbedret. Det har videre vært kontroll og utbedring av viften, og varmekablene i blokka. Videre er el-tavlen skiftet ut etter kontroll der det ble meldt om betydelige avvik. Dette medførte en betydelig kostnad og gjorde et stort innhugg i vedlikeholdsbudsjettet.

Trehusene

Det er gjort noe arbeid med tetting av lekkasjer fra tak i fire rekkehus. Det er videre bekostet utskiftning av rekkverk/trapp iht. sameiets retningslinjer i to tilfeller.

Sameiet har hatt et økende rotteproblem og det har medført økte kostnader til Anticimex (skadedyrsfirma) som benyttes. Det er sendt ut eget skriv om forventninger til den enkelte beboers håndtering av dette, som ikke å oppbevare søppel utenfor boligen.

Det er meldt om bekymring for mulig forverring av setningsskade på 34-rekken. Med bistand fra USBL så er det benyttet et spesialfirma og det er satt opp målere.

Utearealene

Det er gjennomført to ordinære dugnader, vår og høst.

Det ble gjennomført en åpen og felles fest på ballplassen for både Nordre og Søndre Blåbærstien, etter modell av 40-årsfesten for to år siden. Artig og vellykket, styret håper dette blir en tradisjon.

Vinduer og dører

Det har blitt skiftet vinduer og/eller dører i 13 enheter.

Saker under arbeid og planlegging

Vinduer og dører – Det er fremdeles behov for å skifte noen vinduer og dører, som det etter befaring fra styret konstateres er i ustand. Samtidig må det skje unntaksvis grunnet stram økonomi.

Energisparing – Styret har opprettet en arbeidsgruppe som ser på muligheter for alternativ energi, som jordvarme med mer. Det foreligger en rapport med forsalg til mulige tiltak.

Nesodden, 27.2.2023

Styret i Søndre Blåbærstien sameie

Camilla Fosse
Styreleder

Knut Hjelleset
Styremedlem

Kaja Knowles Kaas
Styremedlem

Ronnie Smith
Styremedlem

Heidi Olsen
Styremedlem

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	5 202 575	4 169 146
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-73 071	1 935 366
Tilbakefŋring av avskrivning	116 872	116 872
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 698 015	-1 018 809
B. Endring arbeidskapital	-1 654 214	1 033 429
C. Arbeidskapital	3 548 361	5 202 575
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	3 816 412	6 278 263
Kortsiktiggjeld	-268 050	-1 075 688
C Arbeidskapital	3 548 361	5 202 575

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sønndre Blåbærstien

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 404 603	6 131 489	6 307 882	6 977 500
Sum leieinntekt		6 404 603	6 131 489	6 307 882	6 977 500
Tilskudd		113 965	0	0	0
Sum annen inntekt		113 965	0	0	0
Sum inntekt		6 518 568	6 131 489	6 307 882	6 977 500
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	49 648	64 983	112 350	42 300
Styrehonorar	2	300 000	300 000	300 000	300 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	116 872	116 872	117 000	117 000
Driftskostnad					
Energikostnad		306 896	221 476	220 000	320 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	498 781	465 538	347 000	405 000
Kommunale avgifter/renovasjon		70 486	42 785	60 000	75 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	27 038	28 935	27 000	27 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	208 273	25 184	27 000	70 000
Reparasjon og vedlikehold	7	1 705 094	405 797	946 000	953 000
Revisjonshonorar		10 961	10 254	11 000	12 000
Forretningsførerhonorar		230 140	223 654	230 000	242 000
Andre honorar		242 328	19 586	60 001	60 000
Kontorkostnad		19 697	10 450	9 000	18 000
TV/bredbånd		876 248	752 613	801 000	918 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		249	5 212	4 000	1 000
Kontingenter og gaver		9 875	2 500	3 000	1 000
Forsikringer		537 818	491 803	534 000	564 000
Andre kostnader		38 688	55 429	40 000	41 000
Sum kostnad		5 249 092	3 243 069	3 848 351	4 166 300
Driftsresultat		1 269 476	2 888 420	2 459 531	2 811 200
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		162 524	108 380	0	0
Rentekostnad		1 505 071	1 061 434	966 000	1 463 000
Netto finansposter		1 342 547	953 054	966 000	1 463 000
Årsresultat		-73 071	1 935 366	1 493 531	1 348 200
Overført sameiekapital		-73 071	1 935 366	0	0
SUM OVERFØRINGER		-73 071	1 935 366	0	0

Balanse 2023 Søndre Blåbærstien

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre fellesanlegg	3	106 041	142 397
Andre driftsmidler	3	608 283	688 799
Sum anleggsmidler		714 324	831 196
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		46 663	19 928
Andre kortsiktige fordringer		1 313	3 411
Forskuddsbetalte kostnader		451 996	813 128
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 316 440	5 441 796
Sum omløpsmidler		3 816 412	6 278 263
SUM EIENDELER		4 530 736	7 109 459

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-16 792 667	-16 719 596
Sum opptjent egenkapital		-16 792 667	-16 719 596
Sum egenkapital	8	-16 792 667	-16 719 596
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	21 055 352	22 753 367
Sum langsiktig gjeld		21 055 352	22 753 367
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 780	21 279
Leverandþrgjeld		246 181	716 900
Skyldig off. myndigheter		0	2 244
P³ lþpne renter		13 089	7 597
Annen kortsiktig gjeld		0	327 668
Sum kortsiktig gjeld		268 050	1 075 688
Sum gjeld		21 323 402	23 829 055
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 530 736	7 109 459

Sted:_____ Dato:_____

Camilla Fosse
Styreleder

Heidi Olsen
Styremedlem

Kaja Knowles Kaas
Styremedlem

Ronnie Smith
Styremedlem

Knut Hjelleset
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vNre forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Leieinntekter bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Boligsameiet best³ r av 135 enheter og ligger i Nesodden Kommune Gnr 2, Bnr 1123

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 445 632	3 235 056
3609 Leie parkering	366 096	365 196
3616 Leietillegg varmtvann	172 860	115 200
3618 Leietillegg strŋm	0	5 581
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 053 562	1 058 196
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 366 453	1 350 660
3690 Andre leieinntekter	0	1 600
Sum	6 404 603	6 131 489

Note 2 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5120 Timelŋnn fra lŋnnssystemet	5 750	17 750
5150 P³ lŋpne feriepenger	690	2 130
5400 Arbeidsgiveravgift	43 111	44 803
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lŋnnssystemet	97	300
5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet	300 000	300 000
Sum	349 648	364 983

Personalkostnader omfatter lŋnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0,2. .

Note 3 - Varige driftsmidler

	Sŋppelboder	Lekeplass	Brannalarm
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 018 912	363 565	188 825
¡ rets tilgang :	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 018 912	363 565	188 825
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	520 777	257 525	78 677
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	498 135	106 041	110 149
¡ rets avskrivninger :	67 927	36 356	12 588
Anskaffelses³r :	2016	2016	2017
Antatt levetid i ³r :	15	10	15

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6341 Brannalarm	131 596	128 059
6343 Serviceavtaler	0	2 559
6360 Annet renhold	64 495	0
6362 Skadedyrutryddelse	191 709	156 685
6391 Snŋm³ king/strŋing/feiing	27 125	29 488
6392 Containerleie/tŋmming	83 856	148 167
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	580
Sum	498 781	465 538

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	550	0
6420 Lisens Bevar HMS og Bevar Vedlikehold	26 488	28 935
Sum	27 038	28 935

Note 6 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktŋy og redskaper	17 632	12 078
6540 Inventar	0	2 097
6550 LyspNrer, lysrŋr, sikringer o.l.	41 996	0
6551 NŋkIer, l³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	719	8 180
6552 Driftsmateriell	147 926	2 829
Sum	208 273	25 184

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	98 949	32 974
6602 Vedlikehold VVS	28 977	98 350
6603 Vedlikehold elektro	812 143	78 578
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	11 243
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	54 643	82 234
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	6 217	1 970
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	9 184	0
6641 Malerarbeider	2 891	2 748
6642 Snekkerarbeid	0	7 363
6643 Glassarbeid/Vindu	0	10 318
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	8 667	0
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	14 084	80 020
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	669 339	0
Sum	1 705 094	405 797

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡rets resultat	-16 719 596	-73 071	-16 792 667
Sum opptjent egenkapital	-16 719 596	-73 071	-16 792 667
Sum egenkapital	-16 719 596	-73 071	-16 792 667

Balansen i ³rsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag p³ l³net.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank abp, filial i Norge
L³nenummer:	67140525257
L³netype:	Serie
Opptaks³r:	2019
Rentesats:	7.12 %
Beregnet innfridd:	30.06.2039
Opprinnelig l³nebelŋp:	26 489 000
L³nesaldo 01.01:	22 753 367
Avdrag i perioden:	1 698 015
L³nesaldo 31.12:	21 055 352
Saldo 5 ³r frem i tid:	14 263 303

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 67140525257	1	200 874	200 874
	21	195 341	4 102 161
	18	193 611	3 484 998
	23	173 482	3 990 086
	7	164 421	1 150 947
	5	162 484	812 420
	3	158 887	476 661
	2	153 561	307 122
	18	136 891	2 464 038
	9	133 294	1 199 646
	3	127 829	383 487
	6	126 031	756 186
	1	125 679	125 679
	1	91 307	91 307
	10	89 577	895 770
	7	87 710	613 970

Boligselskapets bokfŋrte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for l³neopptaket.

Resultat og balanse med noter for Søndre Blåbærstien.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Søndre Blåbærstien

Styreleder	Camilla Fosse (sign.)	18.02.2024
Styremedlem	Knut Hjelleset (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Heidi Olsen (sign.)	18.02.2024
Styremedlem	Ronnie Smith (sign.)	18.02.2024
Styremedlem	Kaja Knowles Kaas (sign.)	18.02.2024

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Søndre Blåbærstien Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Søndre Blåbærstien Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 som

Penneo document key: IXVZ0-L662Q-LAGD3-VN35K-QHXKX-7HXPJ

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: IXVZ0-L662Q-LAGD3-VN35K-QHXKX-7HXPJ

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

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

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-02-20 14:22:42 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: IXVZ0-L662Q-LAGD3-VN35K-QHXKX-7HXPJ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**



FULLMAKT

Navn: _____

Adresse: _____

Gir herved : _____

fullmakt til å møte på ordinært sameiermøte 2024, med fulle stemmerettigheter.

Fullmaktsgiver underskrift: _____



Referat fra ordinært årsmøte i Søndre Blåbærstien sameie, 12.3.2024, kl. 19.00 i fellesrommet i blokka

Saksliste

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Vedtak: Representant fra USBL, Brita Marie Wærriø

1.2. Valg av sekretær

Vedtak: Representant fra USBL, Brita Marie Wærriø

1.3. Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak: Georg B. Ellingsen

1.4. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte: 45
Antall fullmakter: 10
Totalt: 55

1.5. Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6. Godkjenning av saksliste

Vedta: Godkjent

2. Godkjenning av årsoppgjøret 2023

2.1. Godkjenning av årsberetning fra styret

Vedtak: Årsberetningen tatt til orientering

2.2. Godkjenning av årsregnskapet

Vedtak: Årsregnskapet for 2023 ble godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr 300 000 gjelder for styreperioden 2023–2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak: Styrets honorar på kr 300 000 ble vedtatt

4. Forslag fra Styret – Etablere av Miljøhus, Follo Ren, på nedre parkeringsplass

Vedtak: Miljøhus settes opp på nedre parkeringsplass

5. Forslag fra beboer – Trampolineforbud

Beboer Benedicte Hasli foreslår å forby trampoliner i Blåbærstien. Ev. finne områder lenger unna rekkehusene - f.eks. nedre parkeringsplass eller andre steder. Beboer vil redegjøre for forslaget.
Styrets innstilling til vedtak: Forslaget vedtas ikke

Vedtak: Ikke godkjent
Antall for trampolineforbud: 1
Antall stemmer for benkeforslag: 17
Slik lyder benkeforslaget: «Vi stemmer mot å innføre et forbud mot trampoliner, men ber styret fremme et forslag til regler for plassering og bruk på neste årsmøte».
Antall stemmer imot trampolineforbud: 32

6. Forslag fra beboer – Fellesrommet i blokka

Beboer Tale Hendnes foreslår unntak for bruk av fellesrommet i blokka. Fellesrommet kan brukes til kveldsarrangementer som er åpne for beboere i sameiet. Vanlige regler for ro og orden følges, ro etter kl. 23.00. Arrangementene begrenses oppad til 4 pr. halvår. Typiske arrangementer kan være av Melodi Grand Prix, byttekveld, adventstreff osv.

For det tilfellet at forslaget vedtas, må husordensreglene endres tilsvarende.
Styrets innstilling til vedtak: Forslaget vedtas ikke

Vedtak: Godkjent
Antall stemmer for: 25
Antall stemmer imot: 15
Antall blanke: 12

7. Orientering fra Energigruppa

Kortfattet redegjørelse av rapport som ble bestilt av sameiet vedrørende energikartlegging.

Vedtak: Tatt til orientering

8. Valg

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteens innstilling til valg av leder: Morten Johannes Beyer Olaussen for 2 år
Benkeforslag: Elene Ellingsen

Vedtak: Morten Johannes Beyer Olaussen ble valgt for 2 år med 40 stemmer for.

Valg av styremedlemmer:

Styremedlem: Helga Melsom	for 2 år
Styremedlem: Knut Hjelleset	for 2 år

Vedtak: valgt

Valg av varamedlemmer:

Vara: Torun Liven	for 1 år
Vara: Bendik Walderhaug	for 1 år

Vedtak: valgt

Valgkomite:

Camilla Fosse	for 2 år
Ronnie Smith	for 2 år

Vedtak: valgt

Brita Marie Wærriø (sign)	Georg B. Ellingsen (sign)
Møteleder	Protokollvitne

VEDTEKTER/ PARKERINGSVEDTEKTER

VEDTEKTER FOR SØNDRE BLÅBÆRSTIEN SAMEIE

§1 Sameiets omfatning og formål
Boligsameiet Søndre Blåbærstien består av eiendommen gnr. 2 bnr. 1123 i Nesodden kommune.

Den ovenfor nevnte eiendom er i samsvar med oppdelingsbgjæring delt opp i totalt 136 eierseksjoner. Hver eierseksjon består av sameiedel i bygninger på eiet grunn og eksklusiv bruksrett til bolig m.v. som angitt i fordelingslisten i oppdelingsbegjæringen.

Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæringen, vedtekter og husordensregler er bindende for sameierne.

Sameiets formål er å forestå driften av sameiets eiendom samt delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med sameiernes bointeresser, herunder drift av garasjeanlegg.

Ingen juridisk person kan erverve en seksjon. Som juridisk person menes et rettssubjekt som ikke er en fysisk person og som opptrer utad som en enhet

§2. Sameiernes fysiske råderett
Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjoner.

Husordensregler kan fastsette begrensinger i adgang til husdyrhold.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlig bestemmelser eller kan være til skade for andre sameiere eller bygningen.

Fasadeendringer, forandring av utvendige arrangementer på bygningene og andre forhold av eksteriørmessig betydning er ikke tillatt uten forutgående skriftlig godkjennelse av styret. I trappeoppganger må et enhetlig preg bevares.

§3 **Begrensinger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner**
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i Søndre Blåbærstien sameie. For eier med mer enn en seksjon kreves det at eier selv har en seksjon som fast bosted.

§4. Sameiernes rettslige råderett
Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon, jmf. Lov om eierseksjon av 23. mai 1997 nr. 31, Lov av 18. juni 1965 nr. 6 om sameie kommer ikke til anvendelse.

Salg eller bortleie (framleie) av bolig krever styrets godkjennelse. Godkjennelse kan bare nektes når det er saklig grunn til det.

§5. Fellesutgifter

Styre fremmer forslag for sameiermøte om fellesutgiftenes størrelse og setter opp et årlig driftsbudsjett for sameiets inntekter, kostnader og avsetninger til vedlikeholdsfond. Utgiftene fordeles på sameierne etter sameiebrøkenes størrelse. Fellesutgiftene innbetales med månedlige beløp fra sameierne til sameiet.

Styret besørger nødvendige huseierforsikringer. En eventuell økt forsikringspremie som skyldes investeringer i en enkelt seksjon, blir å belaste eieren av denne. Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til å gjenopprette skaden, med mindre styret samtykker i annen anvendelse.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye utgifter for sameiet, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av fellesutgiftene enn sameiebrøken tilsier. Eventuell forhøyelse av det månedlige fellesutgiftene i denne forbindelse skal varsles 1 måned før iverksettelsen.

§6. Ansvar for sameiets forpliktelser

Som sikkerhet til dekning av den enkeltes andel av løpende fellesutgifter m.m. har sameiet panterett (eventuelt ved tinglyst pantobligasjon) i hver enkelt eierseksjon, etter lov om eierseksjon §25.

§ 7. Vedlikehold

§ 7-1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 7-2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

§8. Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan

vedkommende med minst 6 måneders skriftlig varsel fra styret, pålegges å selge seksjonen i samsvar med eierseksjonsloven §26, 1. og 2. ledd.

Vedvarende forsinkelse med innbetaling av andel i fellesutgifter, jmf. §4, eller unnlatelse av betaling c innen 14 dager etter påkrav, regnes som vesentlig mislighold.

§9. Forholdsregler ved nybygg etter brann, sanering m.v.
I tilfelle av nybygg etter brann eller sanering, skal hver seksjonseier fa bruksretten over den del av arealet i nybygget som svarer til det arealet seksjonseier har bruksrett til.

§ 10. Årsmøte
Årsmøte er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøte er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøte og til å uttale seg.

Fremleietakere har rett til å være til stede på årsmøte til å uttale seg. Fremleietaker har ingen stemmerett.

§ 11. Innkalling til ordinære årsmøter
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.
Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal styrets årsrapport med revidert regnskap medfølge. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøte, skal sendes til styret senest 21 dager før møtet.

For at et forslag som etter lov eller vedtekter krever minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer, skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

§ 12. Innkalling til ekstraordinære årsmøter
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 7, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. §10 siste avsnitt gjelder tilsvarende.

§ 13. Om årsmøtet
I årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det framgår at noe annet er ment Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. En fullmektig kan bare møte med en fullmakt.

Det ordinære årsmøte skal:

- Konstituere møtet.
- Foreta valg av referent, valg av to referatunderskrivere, valg av tellekorps.
- Behandle årsrapport fra styret.
- Behandle årsregnskap og budsjett for godkjenning.
- Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.
- Foreta valg av styreleder, fire styremedlemmer, revisor og valgkomité bestående av tre personer.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Det påligger den valgte referenten å føre referat fra årsmøtet (eventuelt ekstraordinært årsmøte) og de vedtak som fattes. Referatet skal godkjennes og underskrives av to valgte representanter for årsmøtet. Referatet skal distribueres til sameierne senest 1 måned etter at årsmøtet er holdt.

§ 14. Årsmøtes kompetanse

Med de unntak som følger i denne paragraf, treffes alle beslutninger av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet har styrets leder / møteleder dobbeltstemme.

Det kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
- Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
- Salg av deler av eiendommen.

§ 15. Valgkomité

Valgkomiteen skal bestå av tre medlemmer som skal fremme forslag til årsmøte vedrørende valg av styreleder og styre.
Valgkomiteen er et selvstendig organ uavhengig av styret og velger selv sin leder. Valgkomiteens innstilling skal være styret i hende senest 21 dager før årsmøtet.

§16. Styret

Sameiets styre skal bestå av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer. Det kan ikke være mer enn ett styremedlem fra en eierseksjon.

Styrets leder er valgt særskilt av sameiermøtet. Styret konstituerer seg selv, og velger sekretær og fordeler øvrige funksjoner i styret.

§17. Innkalling til styremøte

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§18. Styremøter
Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall, velger styret møteleder i vedkommendes fravær. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal framlegges for godkjenning av styret på påfølgende styremøte.

§ 19. Styrets kompetanse m.v.
Styret står for forvaltning av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekt er og vedtak fra årsmøte.

Det hører under styret å ansette, si opp og avsette forretningsfører, vaktmester og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak av styret treffes med alminnelig flertall. Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og minst 3 stemmer for vedtaket.

I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift.
Lederen (nestlederen) og ett styremedlem i fellesskap tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

I saker som nevnt i denne paragraf, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

Styret kan opprette særskilte utvalg til å ivareta særskilte interesser for sameiet.
Slike utvalg skal imidlertid i alle tilfelle være underlagt styret for sameiet.

Årsmøte har delegert styret myndighet til å avgjøre byggesaker som faller inn under den til enhver tid gjeldende Mulighetsplan for Søndre Blåbærstien Sameie.

§ 20. Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøte.

§ 21. Habilitetsregler for årsmøte og styret
Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøte 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 framtredende personlighet eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§22. Ansvar for felles eiendom
Hver enkelt beboer er ansvarlig for den skade som vedkommende gjør på felles eiendom, med eller uten skyld. Sameiet kan søke regress hos skadevolder dersom skaden skyldes hærverk, uaktsomhet

eller lignende.

Sist oppdatert: Ordinært sameiermøte 20.04.2005, ekstraordinært sameiermøte 17.09.2008, sameiermøte 05.03.2015

Ordinært sameiermøte 1.3.2018

Ekstraordinært sameiermøte 17.8.2020

Parkeringsvedtekter for Søndre Blåbærstien Sameie

Sameiet eier og leier ut 43 garasjeplasser, inkludert 5 ladeplasser for elbiler, samt 16 oppstillingsplasser ute under tak. Heretter omfatter «garasjeplasser» både innendørs garasjeplasser og oppstillingsplasser ute under tak. Sameiet har i tillegg to felt med oppmerkede parkeringsplasser som er forbeholdt sameiets beboere og deres gjester.

- Det er ikke tillatt å parkere inne i Blåbærstien, nærmere bestemt innenfor bommene. Det tillates kun kjøring til eiendommene for av- og pålessing. Dette skal gjøres innen kortest mulig tid. Det oppfordres til minst mulig kjøring inne i sameiet.
- Forflytningshemmede med dokumentert behov for parkering inne i sameiet, kan søke styret om særskilt parkeringsbevis.
- Kjøretøy som ikke tilhører beboere i Blåbærstien vil bli tauet bort hvis de blir stående på sameiets parkeringsplasser over tid.
- Det må søkes tillatelse fra styret for oppbevaring av tilhenger eller båt. Slik oppbevaring tillates kun innerst på den nederste parkeringsplassen dersom det er plass.
- Garasjeplassene leies ut etter ventelister som håndteres av styret. Styret fastsetter leien som betales sammen med fellesutgiftene.
- Garasjeplassene brukes kun til bil eller motorsykkel og er kjøretøyets parkeringsplass i sameiet. Garasjen skal ikke brukes til lagerplass for møbler, ved og liknende.
- Sameiet leier kun ut garasjeplasser til beboere som er registrert som eier av bil eller motorsykkel. Det kan kun leies ut en garasjeplass per seksjon.
- Det tillates ikke framleie av garasjeplassene.
- Hvis noen i en periode på 6 måneder eller lengre ikke har bil eller motorsykkel mister man garasjeplassen.
- Hvis den første på ventelista ikke vil ha den tildelte garasjeplassen, skal vedkommende strykes fra toppen av lista og eventuelt plasseres nederst.
- Bytting av garasjeplass skal meldes til styret.
- Leierett til garasjeplass overdras ikke ved salg av en eierseksjon. Selger skal melde fra til styret som leier den videre ut etter venteliste.
- Sameiet (ved styret) og leietaker kan gjensidig si opp garasjeplassen med 1 måneds varsel. Sameiet (ved styret) kan imidlertid kun si opp plassen ved mislighold eller overtredelse av vedtekter eller eventuelt annet reglement.
- Sameiet står for vedlikehold og strøm til garasjeplassene. På ladeplassene for elbil står leietaker selv for strøm. Det må tegnes privat strømavtale med strømleverandør.
- Kjøretøy som parkerer i strid med sameiets parkeringsvedtekter risikerer å bli tauet bort for egen regning, i henhold til skilting på området.
- Ved rengjøring og vedlikehold må alle parkerte biler følge styrets anmodning om å fjerne sitt kjøretøy, så arbeidet ikke blir forhindret. De som ikke etterkommer styrets anmodninger risikerer at kjøretøyet taues bort.

HUSORDENSREGLER

Husordensregler for Søndre Blåbærstien Sameie

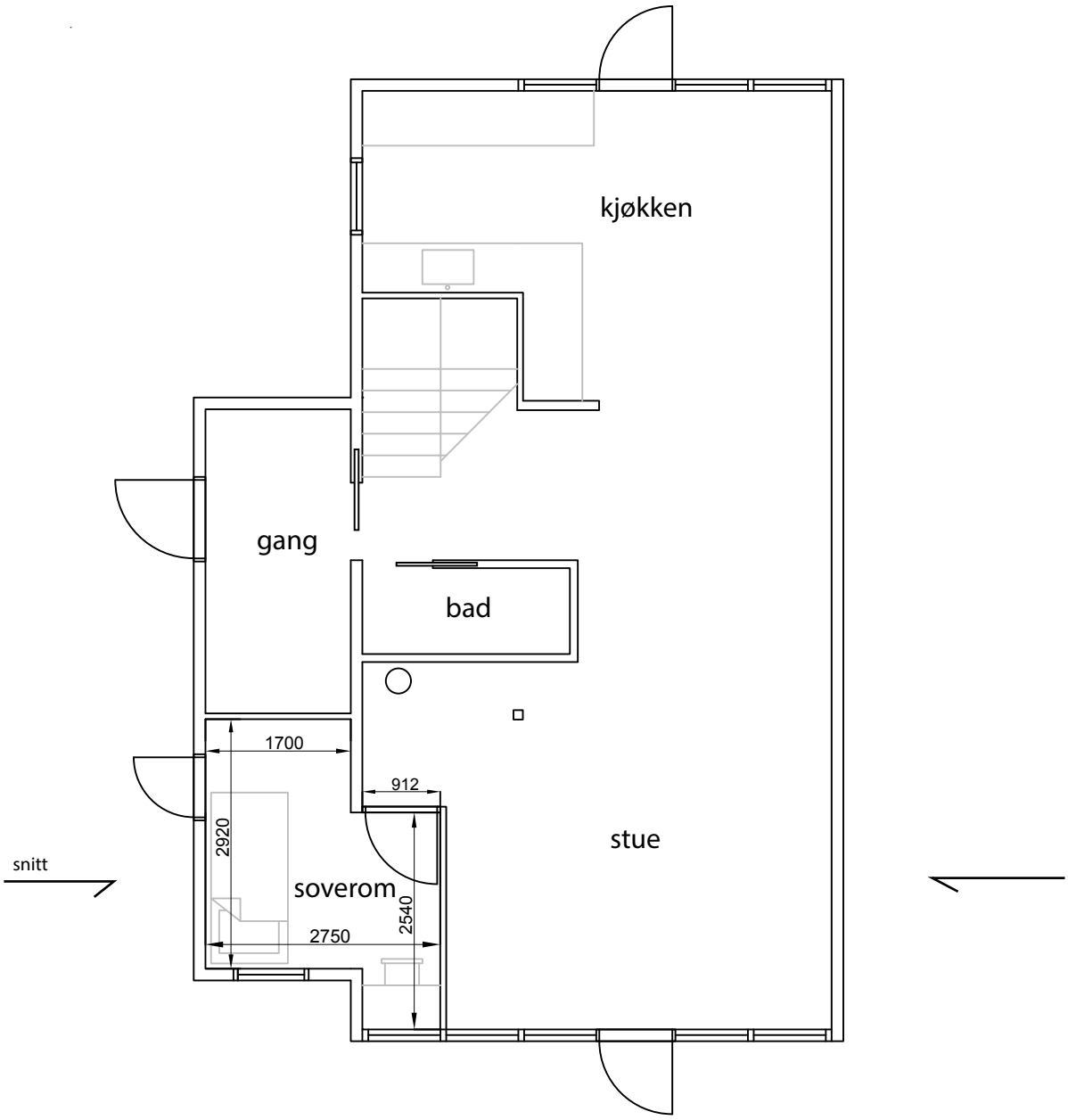
Med endring vedtatt på årsmøte i sameiet 12.03.2024

- Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til seksjonene og fellesarealene. Beboerne plikter å ta tilbørlig hensyn til hverandre slik at det gode bomiljøet opprettholdes. Styret har plikt til å påtale overtredelser av bestemmelsene.
- Det skal være nattero på sameiets område mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. I denne perioden bør kjøring på feltet unngås.
- Det skal som hovedregel være stille i fellesrommet fra kl. 21.00. Unntak: Inntil 4 ganger per halvår kan det avholdes kveldsarrangementer for beboere i sameiet der grensen utvides til kl. 23.00.
- Kjøring til seksjonene er kun tillatt for nødvendig transport av personer og varer. Det er et absolutt forbud mot tomgangskjøring innenfor sameiets område.
- Parkeringsplassene er kun for motoriserte kjøretøy, med gyldige kjennetegn, som disponeres av sameiets medlemmer, og til kortidsparkeringer av besøkende til sameiet. Dispensasjon fra dette vedtak kan bli gitt av styret om noen i sameiet ønsker å ha lagringsplass på parkeringsplassen innenfor en bestemt tid. For å få dispensasjon må vedkommende: • Søke skriftlig • Oppgi i søknaden hvor lenge han/hun skal ha lagringsplass • Oppgi hva det er vedkommende ønsker å lagre • Forsikre styret om at det vil bli forskriftsmessig lagret • Forsikre styret om at det vil bli fjernet innen fristen har utgått
- Den enkelte beboer er ansvarlig for orden rundt egen seksjon og på fellesarealene. Avfall skal kastes i søppelkasser som ikke skal fylles mer enn at lokket kan lukkes. Søppel skal ikke settes på utsiden av kassene, og området rundt søppelkassene skal holdes rent. Det blir regelmessig innleid container til større gjenstander og annet avfall som ikke er husholdningsavfall.
- Den enkelte beboer oppfordres til å strø ved behov rundt seksjonen, samt vise ansvar for gangstiene, f.eks. de bratte bakkene i hver ende av sameiet.
- Ved grilling må det utvises tilbørlig hensyn til bygningsmassen og andre beboere. Brannvernforskrifter må overholdes.
- Seksjonene har eksklusiv bruksrett til et nærmere definert areal rundt seksjonene (hage) og kan ramme inn dette etter nærmere bestemmelse fra styret. Gjerdene skal være maksimalt 60 cm høyt målt fra bakkenivå, hekk ikke høyere enn 180 cm. Levegger skal ikke være høyere enn 180 cm målt fra terrasse / bakkenivå, og ikke strekke seg mer enn 3,5 meter ut fra vegg. For gjerder, levegger eller hekker som strekker seg utover angitte mål, kan det søkes styret om dispensasjon. Ansvaret for å holde alminnelig orden i hagen påhviler den enkelte seksjonseier.
- Felling av trær er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret.
- Seksjonene må til enhver tid holdes frostfri. Ved lengre tids fravær bør hovedkran stenges eller tilsyn avtales slik at evt. skader av vannlekkasjer begrenses.
- Beboere er ansvarlig for skade på felles eiendom, med eller uten skyld. Sameiet kan søke regress hos skadevolder dersom skaden skyldes hærverk, uaktsomhet eller lignende.
- Ved brudd på husordensreglene skal den berørte beboer ta dette opp med angjeldende. I alvorlige tilfeller, eller ved gjentatte brudd på reglene, kan skriftlig klage sendes til styret for behandling.
- Dersom beboer oppdager skade, feil, mangler eller annet som vedkommende ikke mener seksjonseier selv skal utbedre, skal styret underrettes skriftlig uten opphold. Dersom

styret ikke informeres skriftlig regnes opplysningsplikten som ikke overholdt, og vedkommende kan selv holdes ansvarlig for eventuelle følgeskader.

- Lek i garasjeanlegg og på parkeringsplass er ikke tillatt. Det skal være ro på ballplassen etter kl. 21.00.
- Husdyrhold: Hunder skal holdes i bånd. Katter skal være identitetsmerket og eierne oppfordres til å påse at kattene ikke forurenser sandkasser o.l. Avføring fra husdyr skal fjernes straks.
- Alle katteiere skal sørge for at deres katter er sterilisert eller kastrert. Eieren må kunne dokumentere at inngrepet har funnet sted.
- Installasjon av varmepumpe er tillatt, men både installasjon og eventuell fjerning må foretas av kvalifisert personell. En varmepumpe skal ikke avgi større lydtrykk enn 35 dBA innenfor fasaden til naboboligen eller naboleiligheten. (Ca. lyd tilsvarende vifte på en pc). Dokumentasjon på dette må leveres styret ved installasjon. Styret kan inspisere varmepumpen dersom det er mistanke om feil. Styret kan gi pålegg om tiltak for å redusere støy fra naboene.

PLANTEGNING



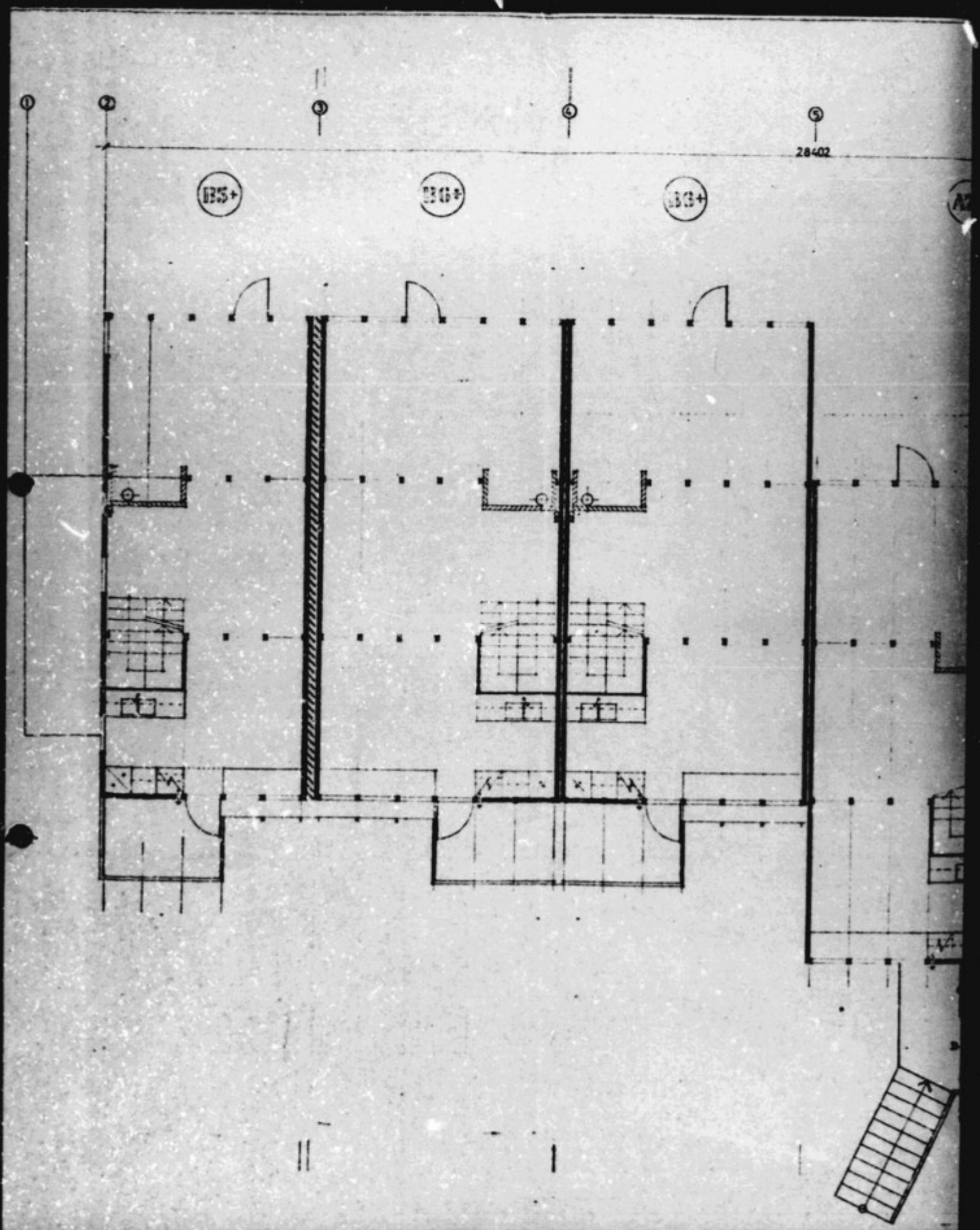
Bruksendring fra tilleggsdel til hovedel
Blåbærstien 25A
1. etasje
Ny plan etter bruksendring

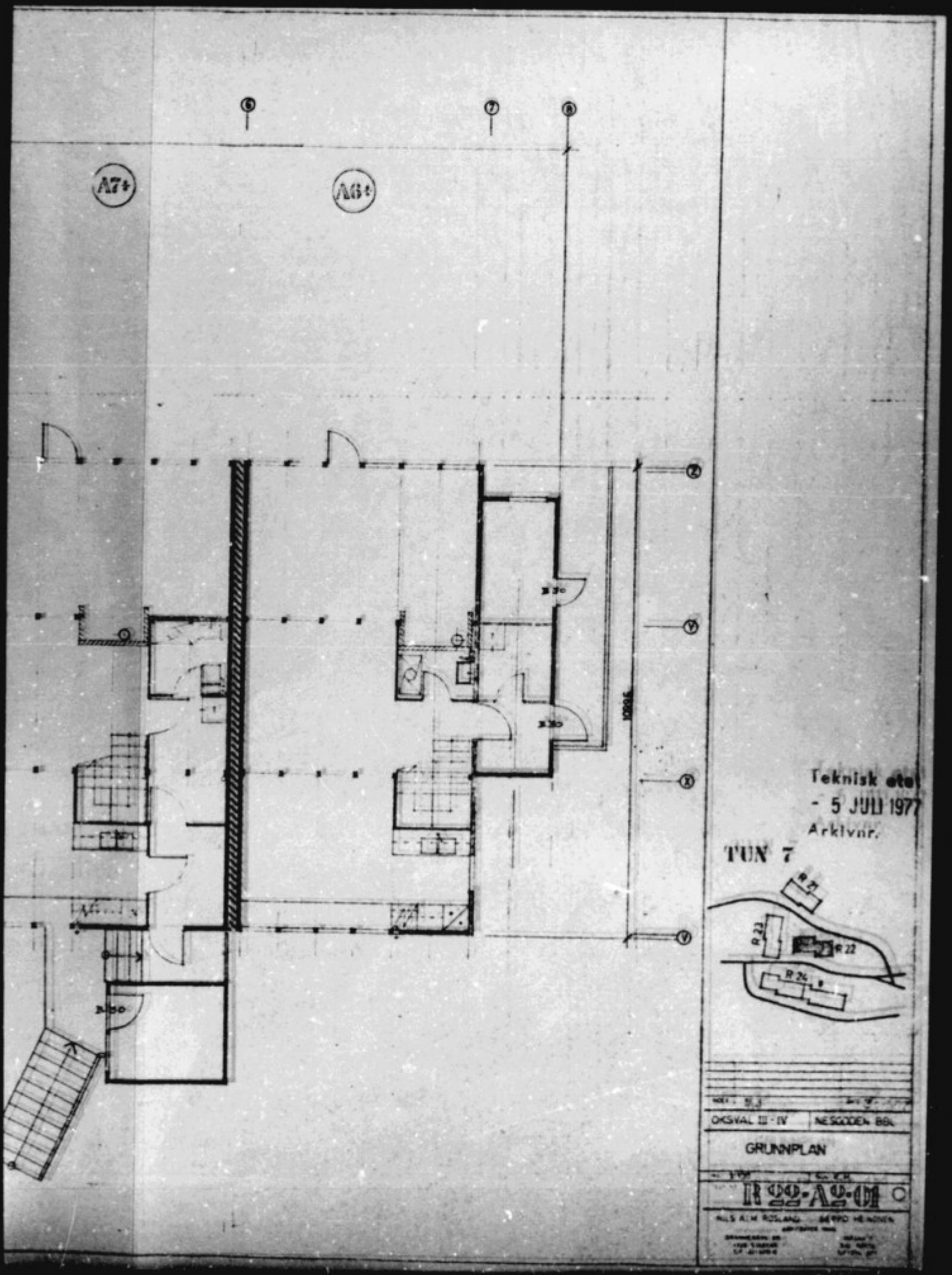
N

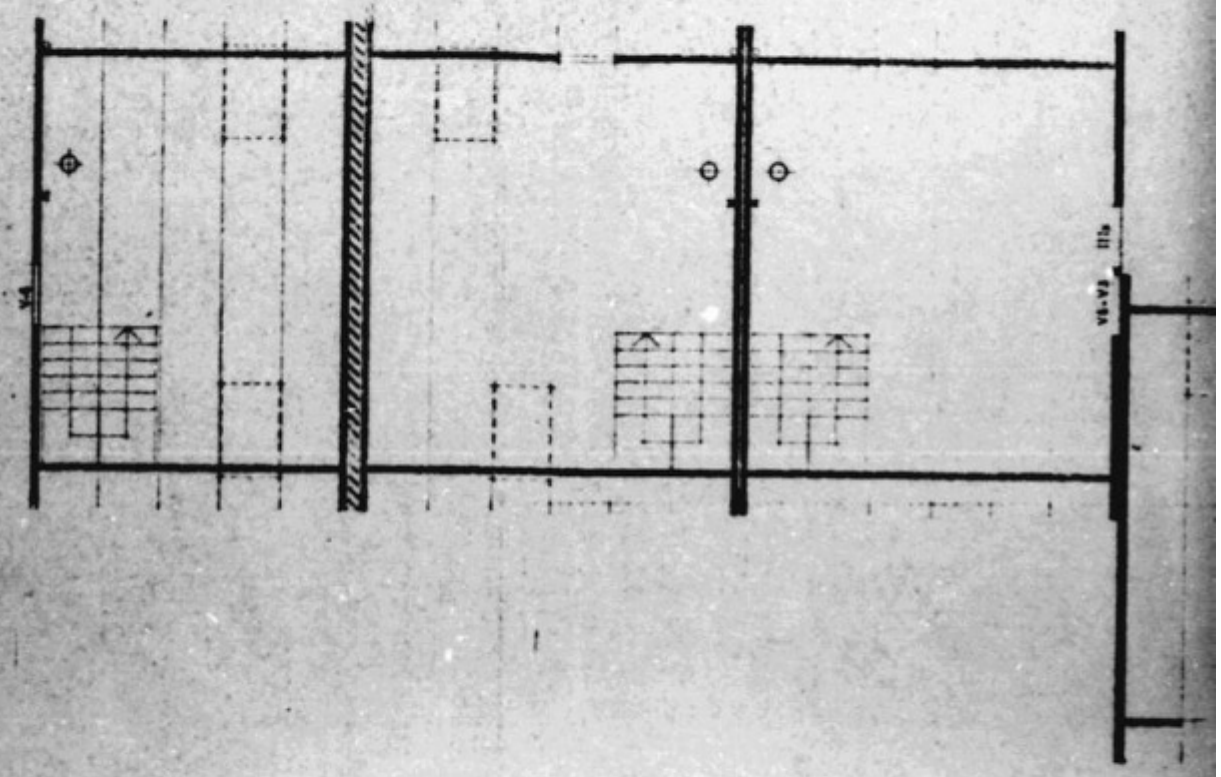
1 meter

5 meter

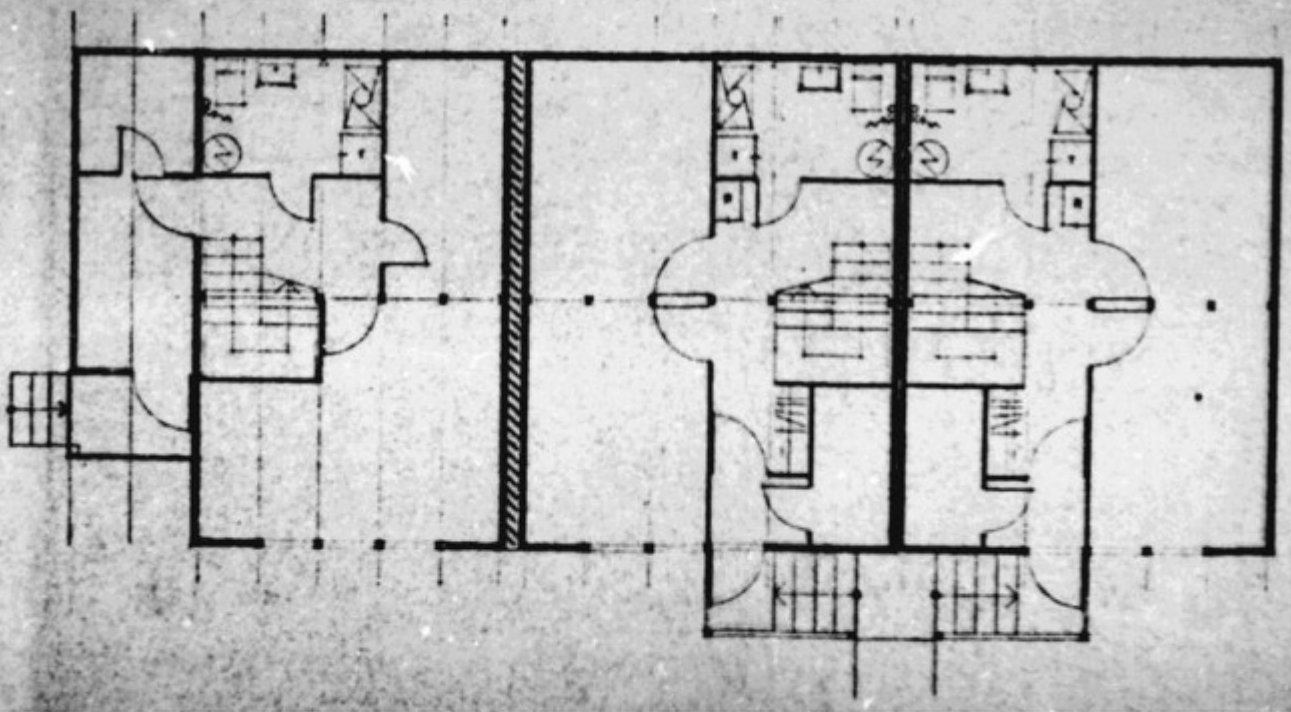
PLANKART


1
2
3
4
5
28402
B5+
B6+
B3+


A7+
A6+
Teknisk etat
- 5 JULI 1977
Arkivnr.
TUN 7
OKSVAL III - IV
NESODDEN 86L
GRUNNPLAN



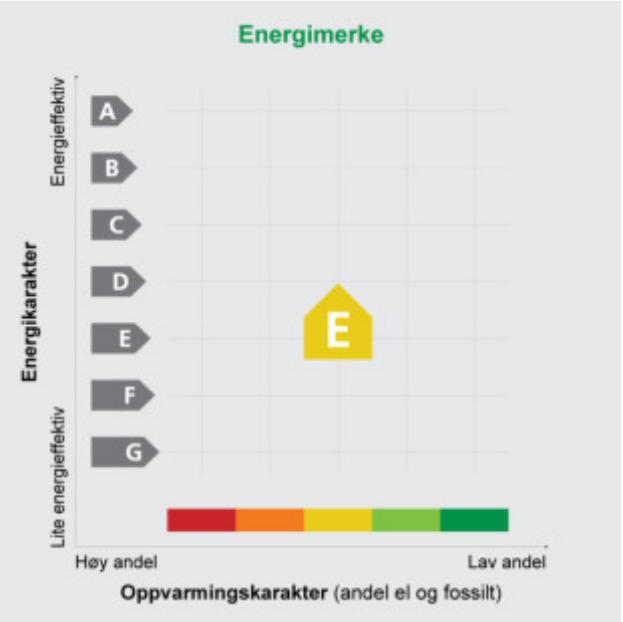
BB5+ BB6+ BB6+



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Blåbærstien 25 A
Postnr	1450
Sted	NESODDTANGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	2
Bnr.	1123
Seksjonsnr.	31
Festenr.	
Bygn. nr.	149382984
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-659362
Dato	26.04.2016



Eier	Pål Christian Buntz
Innmeldt av	Pål Christian Buntz

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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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)

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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:	1981
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	103
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". 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. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. 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, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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: Blåbærstien 25 A
Postnr/Sted: 1450 NESODDTANGEN
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 26.04.2016 17:36:44
Energimerkenummer: A2016-659362
Ansvarlig for energiattesten: Pål Christian Buntz
Energimerking er utført av: Pål Christian Buntz

Gnr: 2
Bnr: 1123
Seksjonsnr: 31
Festenr:
Bygnnr: 149382984

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

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:
Blåbærstien 25A
Gnr. 2 Bnr. 1123 Snr. 31 i Nesodden kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0098

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Thor Vegard Bjørnerud

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 99 49 15 05

E-post: thorvegard.bjornerud@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