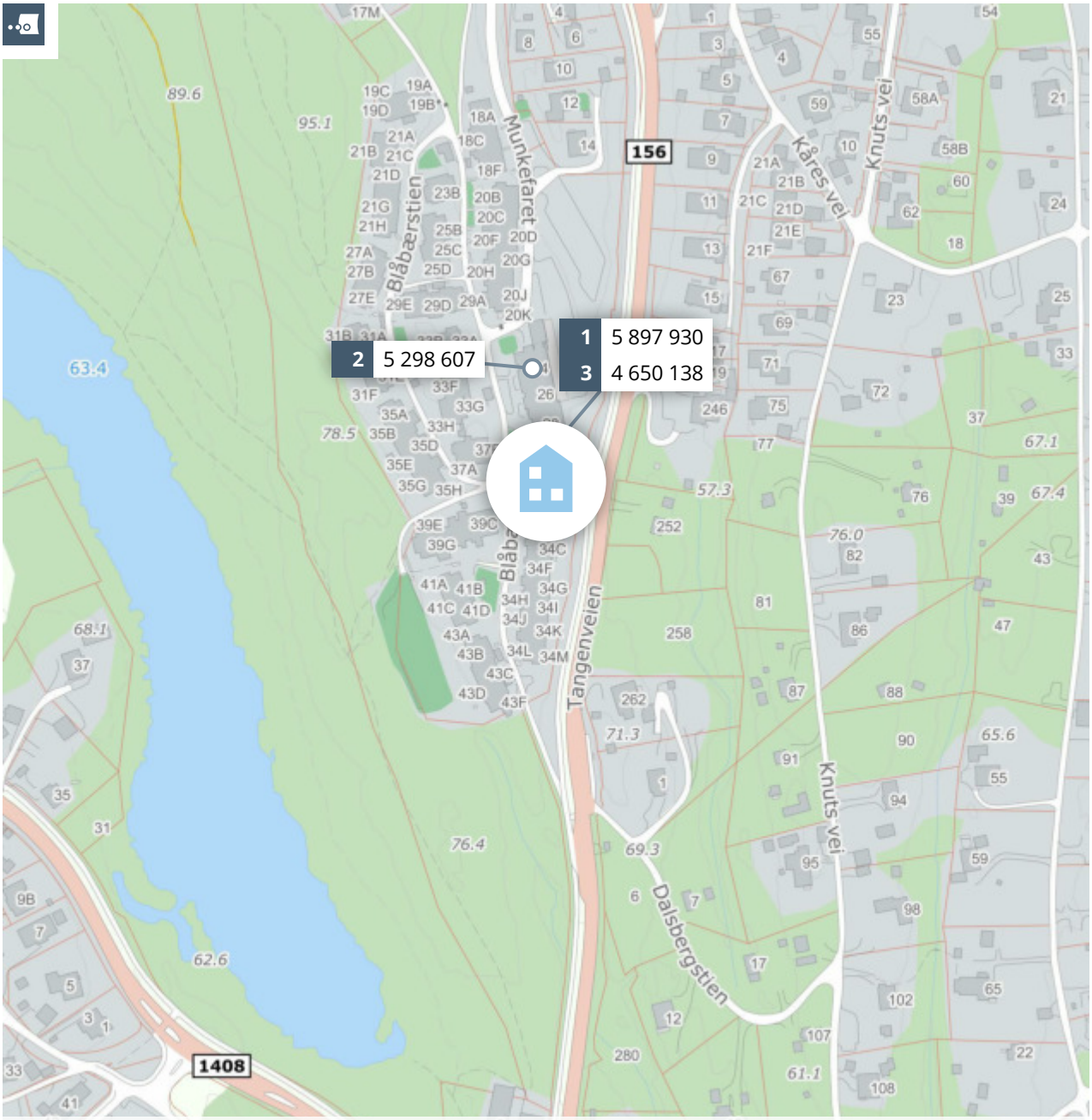
BLÅBÆRSTIEN 32A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers-verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Midlertidig brukstillatelse
Planopplysninger
Reguleringsbestemmelser for Oksval III og IV
Reguleringsplankart
Kommuneplankart
Områdeanalyse
Megleropplysninger
Husordensregler
Parkeringsvedtekter
Vedtekter
Innkalling ordinært årsmøte 2024
Innkalling ordinært årsmøte 2025
Protokoll ordinært årsmøte 2024
Protokoll ordinært årsmøte 2025
Byggetegninger
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS-VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BLÅBÆRSTIEN 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 08.08.2025

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: Jonas Borgen Øien.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Blåbærstien 32, 1456 NESODDTANGEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 2 BNR 1123 FNR 0 SNR 128 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS KAPELLET

Verdivurdert til

5 400 000

-	5 400 000	62 791
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	86 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Blåbærstien 30 86 m² 1981	2. etg	2 sov	28.06.2023	5 800 000	**5 750 000**	147 930	5 897 930	**68 581**
2	Blåbærstien 24 96 m² 1981	1. etg	3 sov	15.11.2024	5 300 000	**5 150 000**	148 607	5 298 607	**55 194**
3	Blåbærstien 30 86 m² 1981	2. etg	2 sov	07.10.2022	4 500 000	**4 500 000**	150 138	4 650 138	**54 071**

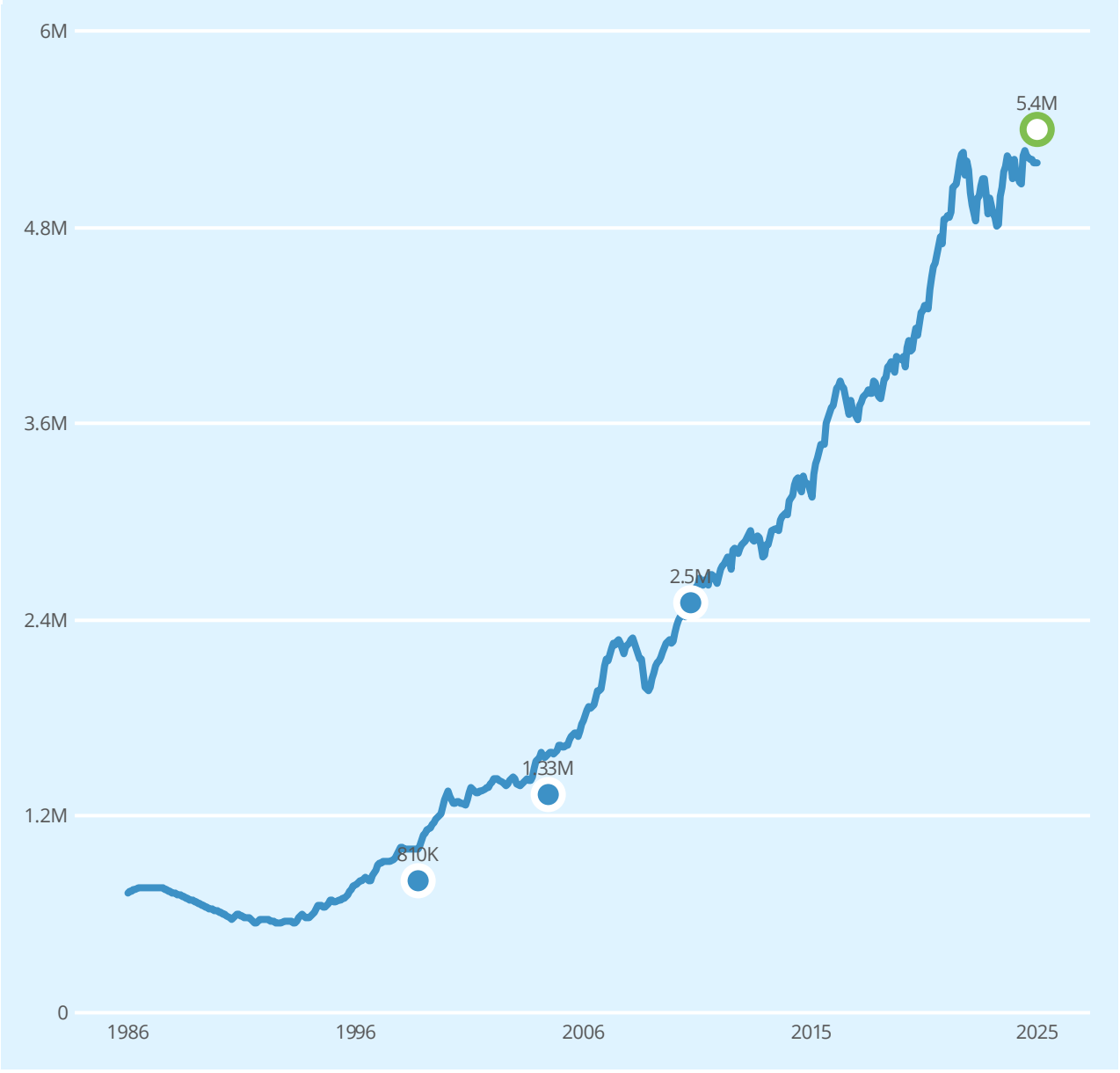
Gjennomgående leiligheten ligger skjermet til et meget populært område på Nesodden, med balkong og god planløsning. åpen kjøkken/stue løsning med godt med naturlig lys fra store vindusflater.

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 ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

Salgssummen på din eiendom er avgjørende også for oss. Derfor bruker vi mye tid på å avklare hvor mye kjøpere er villig til å betale for den aktuelle eiendommen. Vi skal presentere et hjem til alle de som kan være interessert i å kjøpe det. Derfor er det avgjørende for oss å ha grunnleggende kunnskap og tilgang til informasjon som vil kunne bidra til høyest oppnåelig salgssum.PrivatMegleren utarbeider etakst som verdivurdering/takst. Etakst er en samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Produktet er utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av din eiendom reflekteres ut ifra samlingen av ulik informasjon i etakst dokumentet. I tillegg til standardisert verktøy, har PrivatMegleren flere nyvinnende løsninger. Vi har enerett på teknologien KLiKK, som finner veien til potensielle kjøpere i sosiale medier. Vi har også sikret oss en digital medhjelper – et verktøy som gir oss full kontroll på alle potensielle kjøpere til din eiendom i vår database, som oppdateres i sanntid.Ikke legg eiendommen din ut for salg før du har blitt presentert hvordan den vil fremstå gjennom PrivatMegleren.PrivatMegleren er heleid av Nordea. Dette gjør at vi kan bistå med hele prosessen, blant annet kjøp, salg, lån og økonomisk rådgivning.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.10.2010	18.10.2010	17.01.2011	2 400 000	2 400 000	102 380	2 502 380	
15.06.2004	09.09.2004	11.02.2005	1 390 000	1 300 000	32 370	1 332 370	
03.02.1999		03.02.1999	-	810 000	-	810 000	
29.06.1987		29.06.1987	-	555 000	-	555 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 1456 NESODDTANGEN nå

1
leiligheter til salgs

6.5M
6.3M
6 129 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
49
dager

Leiligheter solgt i 1456 NESODDTANGEN siste 12 mnd

12
leiligheter solgt

4 589 000 Salgspris i snitt
4 570 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

69 365 NESODDEN kommune i snitt siste 12 mnd
68 087 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

62 791 Blåbærstien 32 Totalpris 5 400 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Blåbærstien 32, 1456 NESODDTANGEN NESODDEN kommune

gnr. 2, bnr. 1123, snr. 128

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 06.08.2025 **Rapportdato:** 07.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20084-3375 **Referansenummer:** AA3273

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS **Vår ref:**

Norsk takst

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

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



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

Leilighet i 1 etasje i boligbygg med flere boenheter. Leiligheten har noe oppgraderings behov. Den inneholder bl.a. flislagt bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue er 2,45 m. Parkett og laminat på gulv i alle oppholdsrom. Stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til nordøst vendt balkong på 11m2. Kjøkkenløsning med profilerte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående hvitevarer. Leiligheten har noe oppgraderings behov og 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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Malte vinduer av tre med 2 lags isolerglass. Vinduene er fastkarm og toppsvingvinduer.
Vinduene er produsert i 1980. Det er montert glassbyggerstein i vegg mellom soverom og kjøkken.
Malt inngangsdør med glass. Malt balkong dør med 2 lags isolerglass og brystning. Begge dørene er fra byggeår. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Generell slitasje og elde
Nordøst vendt balkong på 11m2 av betong med trefliser oppå. Rekkverk av liggende kledningsbord.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett og laminat. Vegger har overflater av malte strie og tapet. Himlinger har overflater av malt betong og malte himlingas plater (tak-ess). Det er noe skader i parkett i stue og kjøkken etter vannlekkasjer Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater. av kjøleskap og ett akvarium i stuen. Det er fuktmålt i gulv ved skadene, men ingen høye fuktverdier ble funnet. Det er limrester på gulv og på vegg i det ene soverommet etter fjerning av lettvegg. Det er setningsskader i vegg i det ene soverommet.
Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue/kjøkken og i ett soverom.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt. tiltak.
Glatte og profilert innerdører. Dør inn til det ene soverommet har glatt skyvedør. Resten av dørene er svingdører. Dørene har normal bruksslitasje.
Det er montert akvarium i stuen. Det anbefales å montere automatisk vannstopper montert på stoppekran under vanninstallasjoner som er plassert i rom uten sluk.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad innredet med dusj hjørne med skyvedører av glass, innfliset badekar, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med speilskap. Det er opplegg for vaskemaskin i baderommet. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater i tak/himling med spotter. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 21mm. til sluk i dusjsonen, 24 mm. til sluk midt på gulvet. Det er også et sluk under innfliset badekar, men vann fra badekar går rett i rør. Membran er synlig i sluket. Det er målt etter fukt i vegg i eksisterende hull i vegg i bod bak sisternen til toalettet, ingen fukt ble påvist. Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet. Det er ventilasjon via felles avtrekk og til luft under døren. Det er 3 plast sluk med sluk mansjett i baderommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, frittstående hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr. Det er ikke montert automatisk vann stopper eller komfyrvakt. Fritthengende kjøkken ventilator i stål med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast (rør i rør). Det er besiktiget i vannskapet.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via ventiler i vinduene.
Leiligheten varmes opp av elektriske panelovner og elektriske varmekabler i gulv i baderom.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Elektrisk anlegg med skrusikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Eier opplyser at det ikke er montert strømmåler i boligen da det er gitt fritak pga. eier har tinitus. Eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Leiligheten har brannalarm og brannslokker.. Eier opplyser at de er direktekoblet til Sikring 24. Alarmen går hos brannvesenet hvis det brenner.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

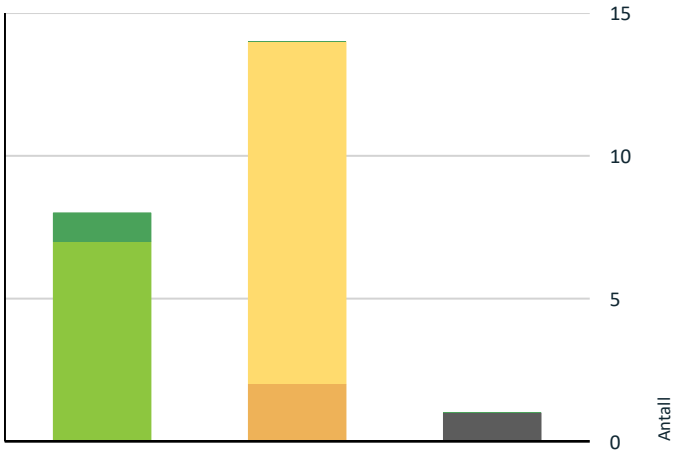
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Originale tegninger er ikke mottatt og gjennomgått, kun planskisse fra forrige salg. Det er ikke gjort endringer på rominndelingen siden forrige salg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på tidligere rapporter.

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

Vedlikehold
Leiligheten er i generelt god stand, men har stedvis vedlikeholdsetterslep og flere bygningsdeler har brukt opp mesteparten av sin levetid.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2 lags isolerglass. Vinduene er fastkarm og toppsvingvinduer.
Vinduene er produsert i 1980. Det er montert glassbyggerstein i vegg mellom soverom og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 60 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom vinduene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke påkrevd med tiltak, men det er grunn til å overvåke tilstanden. Hvis det er lekkasje problemer, kan det være lurt å bytte tetningslistene i vinduet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Dører

Malt inngangsdør med glass. Malt balkong dør med 2 lags isolerglass og brystning. Begge dørene er fra byggeår. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Generell slitasje og elde

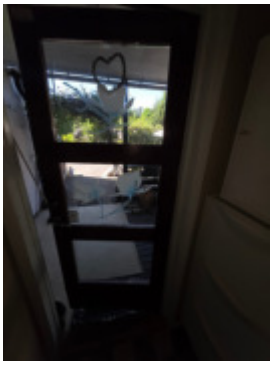
Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

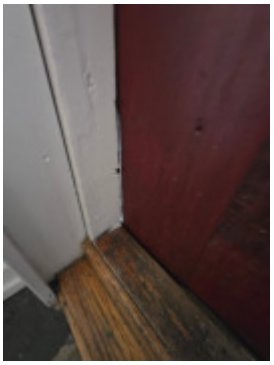
Forventet levetid for balkong dør med 2 lags isolerglass er 20 til 40 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom dørene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning. Forventet levetid på ytterdører er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Tiltak må påregnes for å lukke avviket.

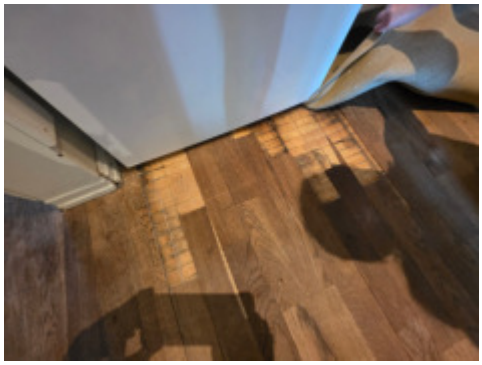
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Tilstandsrapport

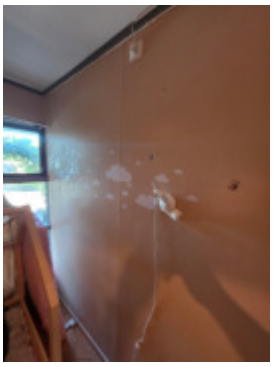




TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordøst vendt balkong på 11m2 av betong med trefliser oppå. Rekkverk av liggende kledningsbord.

Årstall: 1980



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av parkett og laminat. Vegger har overflater av malte strie og tapet. Himlinger har overflater av malt betong og malte himlingas plater (tak-ess). Det er noe skader i parkett i stue og kjøkken etter vannlekkasjer Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater. av kjøleskap og ett akvarium i stuen. Det er fuktmålt i gulv ved skadene, men ingen høye fuktverdier ble funnet. Det er limrester på gulv og på vegg i det ene soverommet etter fjerning av lettvegg. Det er setningsskader i vegg i det ene soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe knirk i boligens gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater fungerer med dagens tilstand og men har noe bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue/kjøkken og i ett soverom.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

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.

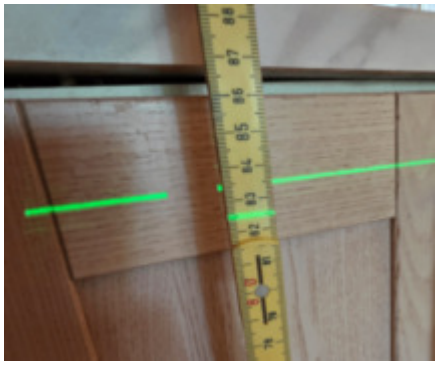
Det er målt 15 mm. høydeforskjell i stue/kjøkken gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.





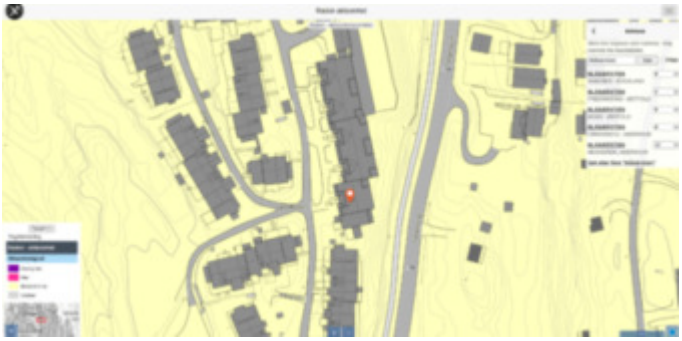
TG 2 Radon

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt. tiltak.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige dører

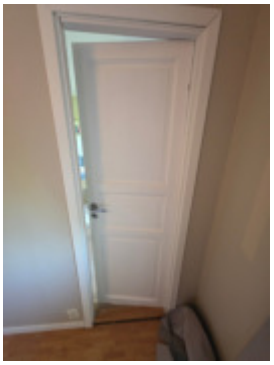
Glatte og profilert innerdører. Dør inn til det ene soverommet har glatt skyvedør. Resten av dørene er svingdører. Dørene har normal bruksslitasje.

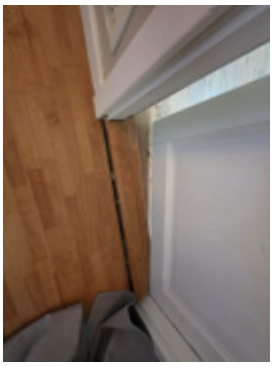
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør montert av eier, i soverom mot nordøst tar i terskel.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

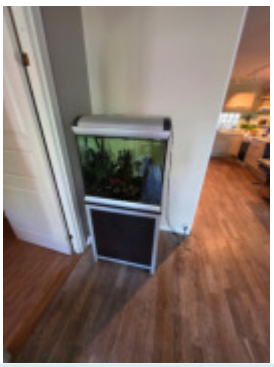
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert akvarium i stuen. Det anbefales å montere automatisk vannstopper montert på stoppekran under vanninstallasjoner som er plassert i rom uten sluk.



VÅTROM

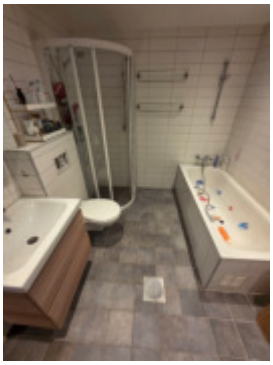
1 ETASJE > BAD

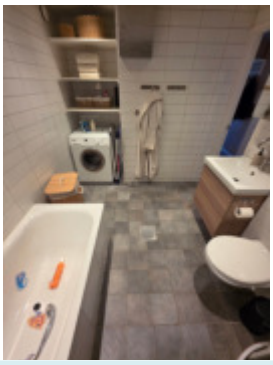
Tilstandsrapport

Generell

Bad innredet med dusj hjørne med skyvedører av glass, innfliset badekar, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med speilskap. Det er opplegg for vaskemaskin i baderommet. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater i tak/himling med spotter. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 21mm. til sluk i dusjsonen, 24 mm. til sluk midt på gulvet. Det er også et sluk under innfliset badekar, men vann fra badekar går rett i rør. Membran er synlig i sluket. Det er målt etter fukt i vegg i eksisterende hull i vegg i bod bak sisternen til toalettet, ingen fukt ble påvist. Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet. Det er ventilasjon via felles avtrekk og til luft under døren. Det er 3 plast sluk med sluk mansjett i baderommet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier





1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fugemasse mellom veggflis har løsnet på flise nede ved gulvet ved vaskemaskinen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avvik bør utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall til sluk er i følge forskrift. Fall er 1:100. Det er 21 mm. fra topp flis ved dør til topp sluk i dusjsonen og 24 mm. til sluk midt i rommet. Varmekabler er ikke funksjons testet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

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
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med sluk mansjett. Membran er synlig.

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

Forventet brukstid på membran er 20 år.

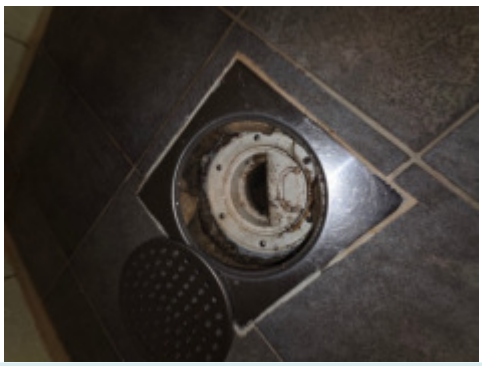
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.







1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegg hengt toalett, servant med innredning og speilskap, dusj hjørne med glassdører, innfliset badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist andre avvik:

Det er åpning i bod bak sisternen i baderommet, men blir det lekkasje vil vann gå i konstruksjonen. Lekkasje sikring fra innebygget sisterne kom som et krav i 2010.
Trykknappen til toalettet er defekt og mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Andre tiltak:
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Eier opplyser at de skal bestille ny trykknapp via et elektrikerfirma.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er ventilasjon via felles anlegg, til luft under døren.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Avtrekk bør sjekkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

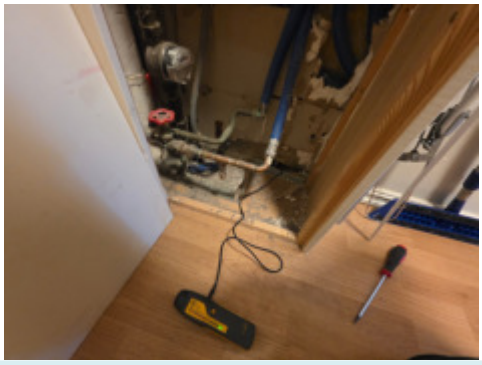
1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført fukt måling i eksisterende hull i boden. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg. Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, frittstående hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr. Det er ikke montert automatisk vann stopper eller komfyrvakt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger. Krav til komfyrvakt kom i samme år.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Automatisk vannstopper montert på stoppekran bør monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Fritthengende kjøkken ventilator i stål med avtrekk ut.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

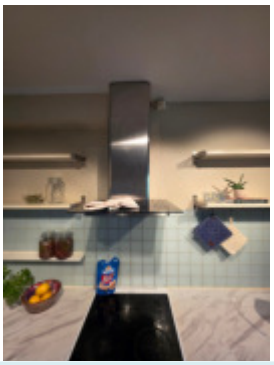
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En kjøkken ventilator kan forventes å vare i gjennomsnitt 10 til 15 år, avhengig av kvaliteten og hyppigheten av bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om ventilator fungerer i dag, er det vanlig ved renovering av kjøkken å bytte ut ventilatoren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plast (rør i rør). Det er besiktiget i vannskapet.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via ventiler i vinduene.

TG 1 Varmesentral

Leiligheten varmes opp av elektriske panelovner og elektriske varmekabler i gulv i baderom.

Tilstandsrapport

TG IU Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

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 skrusikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Eier opplyser at det ikke er montert strømmåler i boligen da det er gitt fritak pga. eier har tinitus. Eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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.
   1980

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?
   Nei

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

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 Det foreligger ikke samsvarserklæring på utførte arbeider etter byggeår og tidligere arbeider (fra byggeår)mangler dokumentasjon og derfor TG2 og anbefaling om el kontroll.
    Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
    Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet.

Generell kommentar

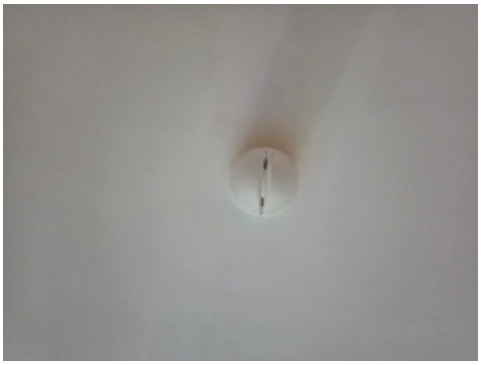
El anlegget er ved visuell vurdering i god stand, men er utenfor takstmannens fagfelt. På generelt grunnlag anbefaler vi alltid en el kontroll av alle elektriske anlegg som er eldre en 5 år uten el kontroll de siste 5 årene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport





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 brannalarm og brannslokker.. Eier opplyser at de er direktekoblet til Sikring 24. Alarmen går hos brannvesenet hvis det brenner.

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

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

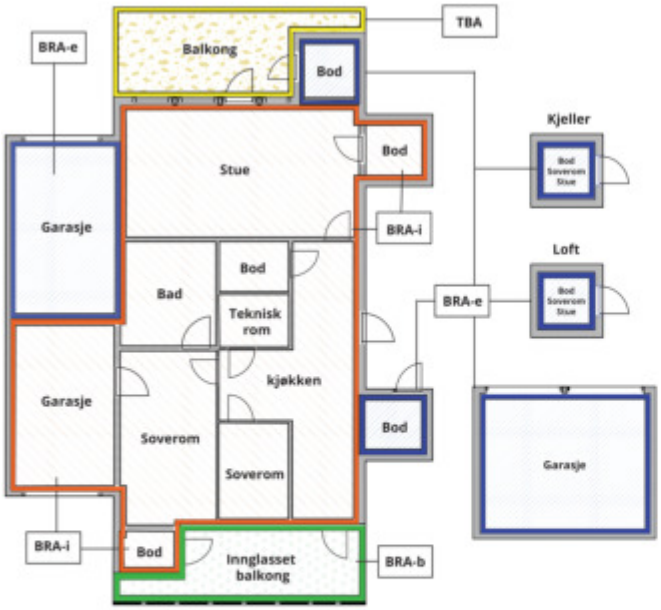
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	87			87	23
Kjeller		4		4	
SUM	**87**	**4**			**23**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Vindfang, Bod, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller på 4m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Originale tegninger er ikke mottatt og gjennomgått, kun planskisse fra forrige salg. Det er ikke gjort endringer på rominndelingen siden forrige salg.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	83	8

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Bod i kjeller på 4m2 og bod inne i leiligheten på 4m2 er ikke medtatt i areal målingen som P-rom, men er tatt med som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2025	Bernt Egil Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	2	1123		128	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Blåbærstien 32

Hjemmelshaver
Nordstrøm Elena Maria Elizabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen beliggende i bilfrie og barnevennlige Blåbærstien, sentralt på Tangen - Nesodden. Boligen har noe utsikt mot Oslo og fjorden. Boligen har tilgang til marka med sine flotte turmuligheter sommer, som vinter.

Adkomstvei

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

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

Siste hjemmelsovergang

År
2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

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.

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park (WM)

Oppdragsnr.
6250433

Selger 1 navn
Elena Maria Elizabeth Nordstrøm

Gateadresse
Blåbærstien 32A

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: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: sparebank 1 Fremtind

Polise/avtalenr.: 6273917

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 6250433

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: sprekker i flis på vegger. Litt gamle fuger mellom fliser på gulvet, men ingen sopp eller råte skader. Sluk i gulvet kan en gang iblandt bli tett men lösner fint.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Flis og murlegger satte opp skap seksjon under speil. Venn av familien.

Arbeid utført av: Trygve Nerhus

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

Beskrivelse: Gulvet på badet kan bli tett, lösner fint. Kjökkenvasken kan og bli tett men ses på som normalt ved bruk over tid.

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

Svar: Nei

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: leilighetens gulv må renoveres, oppgraderes.

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

☑ Nei ☐ Ja

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: En i familien jobber i firmaet og utfört lettere arbeid på dugnad.

Arbeid utført av: Elektriker gruppen

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

Beskrivelse: i sameiet er det mulig bestille plass for el bil lading.

Document reference: 6250433

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

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	Sameiet ivaretar byggene og garagen og utbedrer fortlöpende.
Arbeid utført av	Firma brukt av Sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Betong legering i bygget er noe dårlig i tak som gjör at på enkelte steder i taket kan murpussen lösne innemellom og dette er utbedret 2 ganger i mitt eie som har värt 15 år og 7 mnd. Sameiet har utfört tilstandsrapport for noen år siden og det var ikke påvist noe fukt, men konklusjon var feil i legering i selve byggets betong. Hus eier må utbedre dette selv fortlöpende. Kan ettersende denne rapporten om önsket.

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:

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 men ikke i vårt bygg. Grevling i gaten spesielt höst men ikke plagsomme.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250433

Tilleggskommentar

Har ved sjelden anledning sett sölvkre på badet rundt sluk, men aldri värt en plage. Tenker at bygget i seg selv kunne hatt bedre rörsystemer men alt fungerer helt fint. Ingen sopp eller fukt problemer. Er veldig fornöyd med at boligen er veldig lydtett og beliggenheten så godt i forhold til innsyn som gjör at boligen fölels privat selv ved såpass inn blandt andre mennesker. Aldri hatt noen klager selv ved pianospilling og opra sang övelser.

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: 6250433

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elena Maria Elizabeth Nordstrøm	6addcd09e2900fbfe832 33dbd3c8ef9cbba3e906	06.08.2025 09:50:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6250433

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Oksval IV - Blåbærstien nr. 34			2/1123	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg Sentrumsbygget		14.5.79	16.1	1093/79.
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
A/L Nesodden Boligbyggelag, boks 40, 1450 Nesoddtangen				
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Nils Alm Rosland, Drammensvei[illegible], 1320 Stabekk				
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Eivind Normann Nilsen, boks 280, 1601 Fredrikstad				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget: Sentrumsbygget med 30 leiligheter + 2 x 3 hybler

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1) Gjenstår vesentlige store oppfyllinger og ferdig planering av omgivende terreng.
Om dette forhold vises det til brev av 27.9.82 fra byggherre A/L Nesodden Boligbyggelag v/disponent T. E. Rolstad, om garantier m.v.

2) Om gjerde mot friarealet vises det til mottatt kopi dat. 8.9.82 - bestilling til Brødrene Woll.

3) Det tas forbehold om eventuelt v/ferdigbefaring.

Reg. Jrn. 14/80 - 15/1-80.

Arbeidet må være utført innen: 12 måneder.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel	
BYGNINGSKONTROLLEN I NESODDEN,	12.10.82	Alfred Thomassen	Underskrift

Sendes til

28 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

PLANOPPLYSNINGER

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	2	**Bruksnr.**	1123	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	128
Adresse	Blåbærstien 32, 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 under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- 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**	37 722 m^2
	KPHensynsonenavn	H810_4
	KPGjennomføring	Krav om felles planlegging
	Delareal	34 933 m^2
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570
	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** 3 815 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Utdyp.** Annet_fellesareal
	Delareal 5 576 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 3 546 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** A
	Delareal 1 716 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 1 982 m^2 **Formål** Anlegg for lek
	Delareal 2 628 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass **Feltnavn** P
	Delareal 4 321 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** F
	Delareal 2 414 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** E
	Delareal 2 342 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** G
	Delareal 1 997 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B
	Delareal 1 095 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Q
	Delareal 2 732 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** D

Delareal	3 570 m^2
Formål	Boliger
Feltnavn	C

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20240235
Navn	Områderegulering for Oksval-Ursvik innenfor vekstgrensen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	20240235
Navn	Områderegulering for Oksval-Ursvik innenfor vekstgrensen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Id	20240236
Navn	Områderegulering for Oksval-Ursvik utenfor vekstgrensen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OKSVAL III OG IV

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

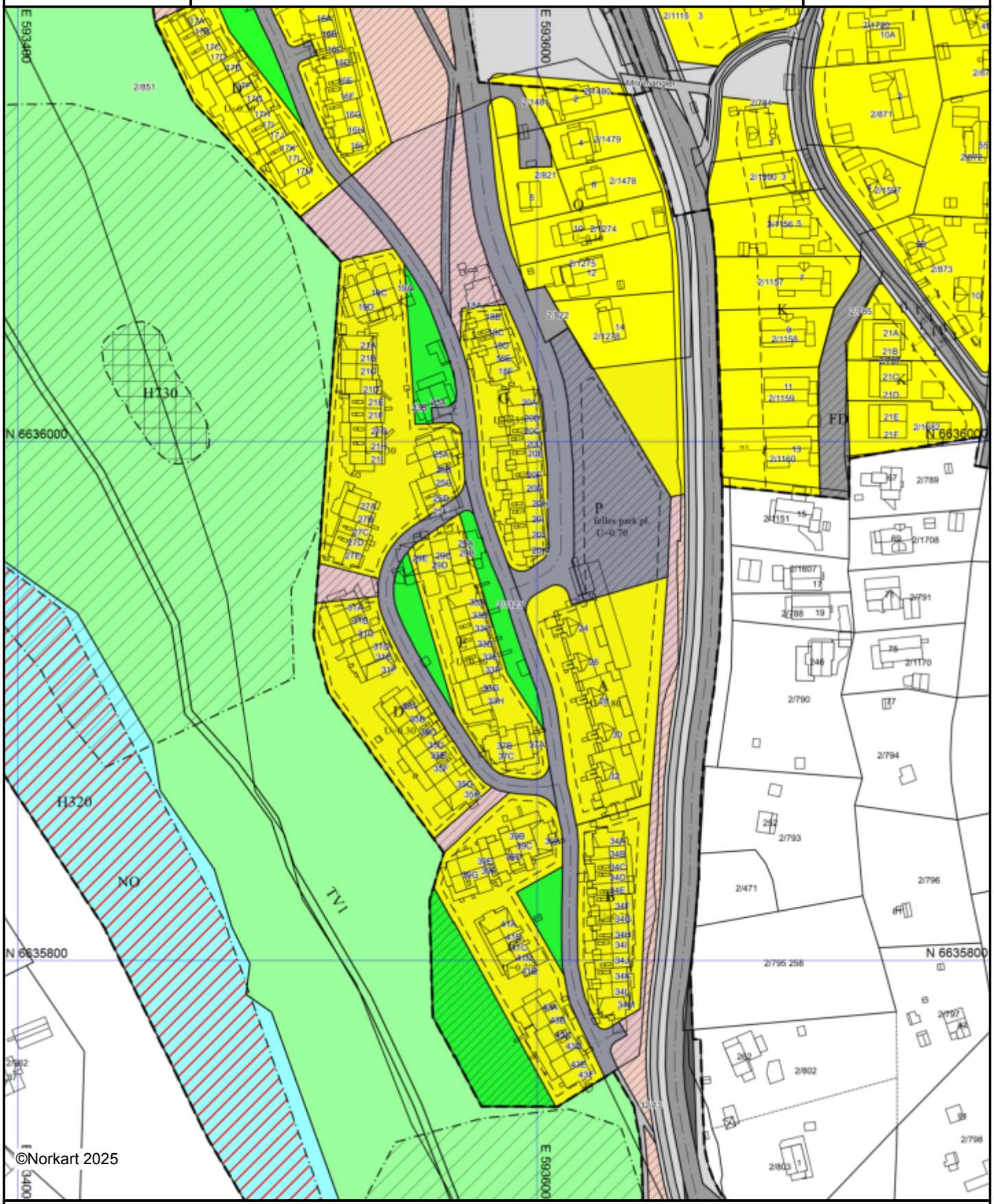
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1123/0/128
Adresse: Blåbærstien 32
Dato: 14.07.2025
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

KOMMUNEPLANKARTA

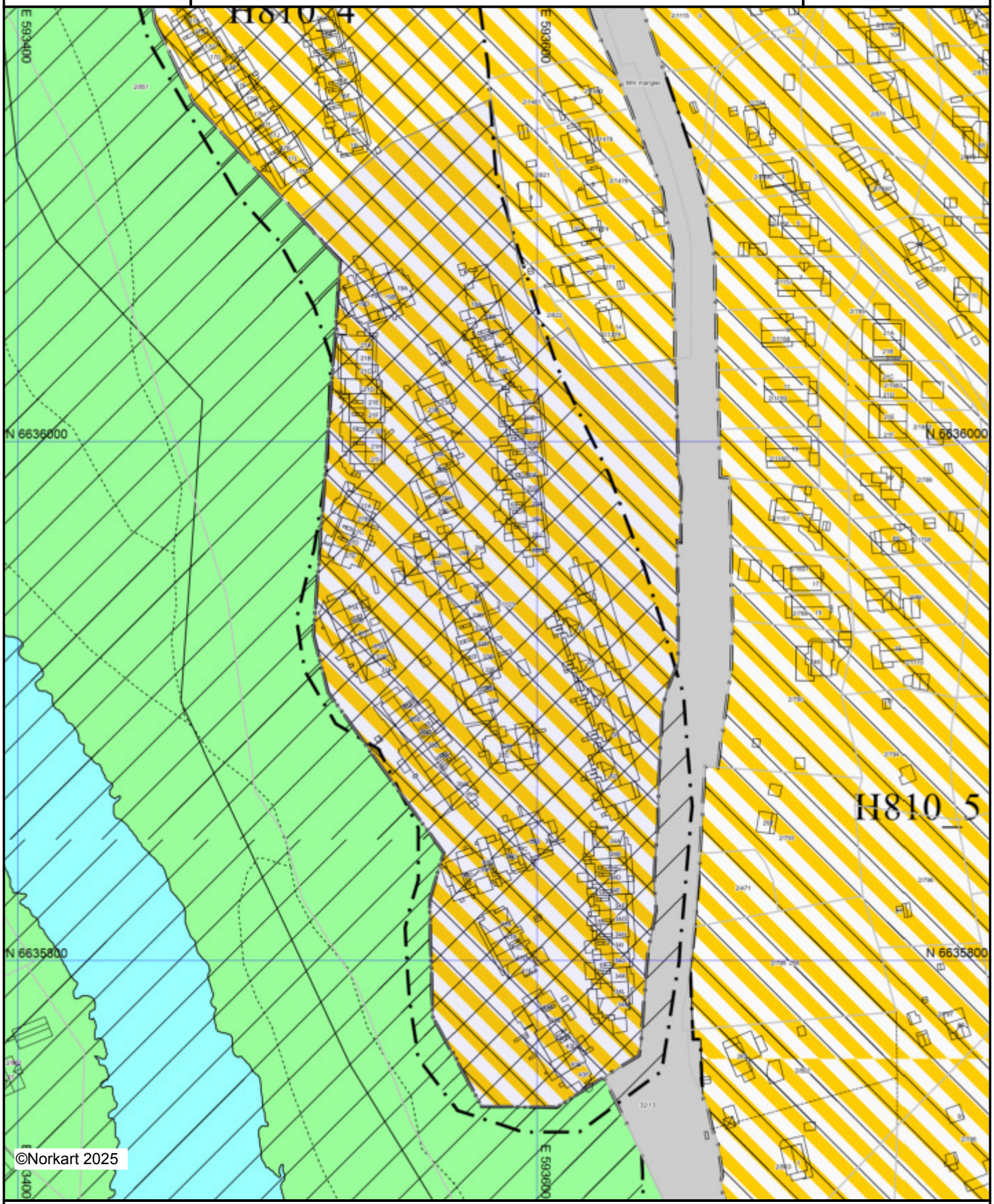
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/1123/0/128
Adresse: Blåbærstien 32
Dato: 14.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

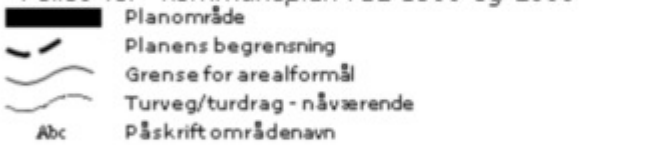
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende
- Farleder - nåværende
- Friluftsområde - nåværende
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

OMRÅDEANALYSE

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-2/1123/0/128, Blåbærstien 32, 1456 NESODDTANGEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	07.07.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.9 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.2 km
Flomfaresoner	07.07.2025	Ikke funnet	0.1 km
Forurenset grunn	07.07.2025	Ikke funnet	0.77 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	07.07.2025	Ikke funnet	0.11 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	07.07.2025	Ikke funnet	0.56 km
Kvikkleire	07.07.2025	Ikke funnet	0.33 km
Skredfaresoner	07.07.2025	Ikke funnet	14.5 km
Stormflo	07.07.2025	Ikke funnet	0.55 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:	07.07.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

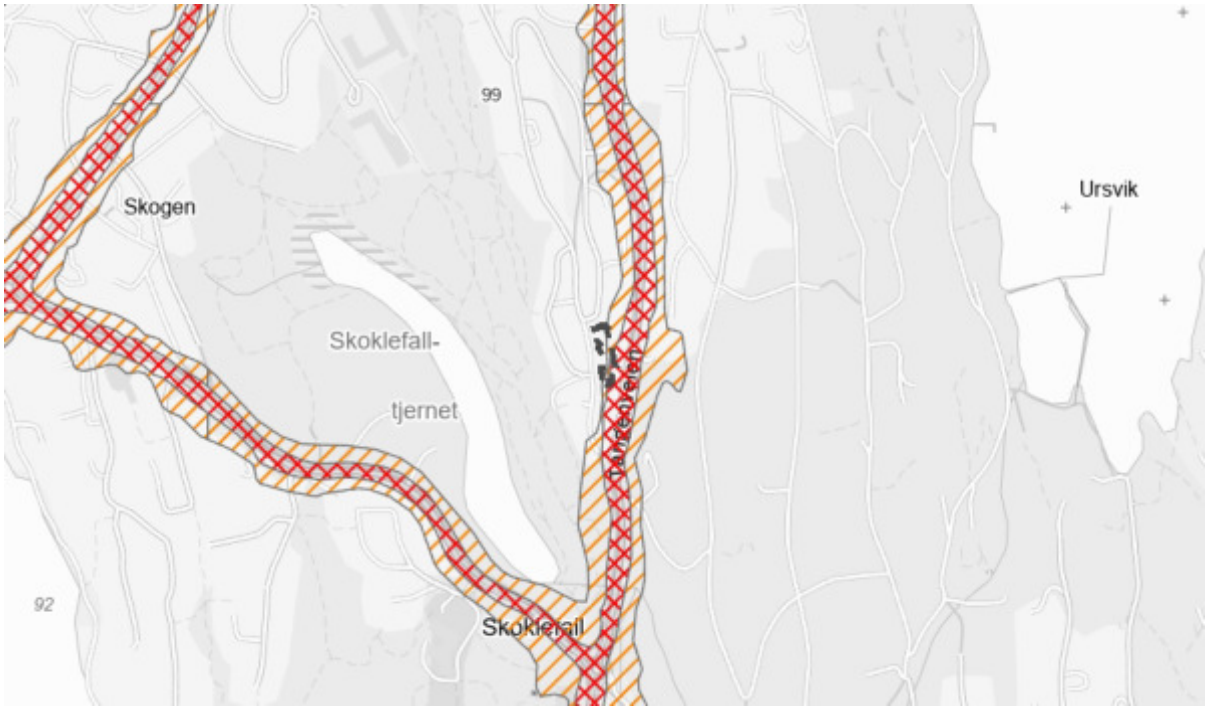
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	26.05.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

MEGLEROPPLYSNINGER

Boligopplysninger:

Søndre Bl³bærstien		V³r ref.:	2318/128	Fødselsdato eier:	12.10.1970
Bl³bærstien 32 A		Type:	Boligsameie		
1456 NESODDTANGEN		Eiere:	Elena Maria Nordstrøm		
Organisasjonsnr:	971 257 059	Seksjonsnr:	128		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 3 709

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	450
	Renter fellesl³n	742
	Felleskostnader	2 019
Objekt:	Varmtvann (5817 - 25)	498

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):	127 695	Gjeld siste ³rsoppg.:	128 058
Klient ajourf. l³n:	19 641 012,04	Klient gj. s. ³rsoppg.:	19 696 940

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 16369569302, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 14.07.2025: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 57

Saldo per 14.07.2025: 19 641 012

Andel av saldo: 127 695

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.09.2039)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Morten Johannes Beyer Olaussen
Adresse:	Bl³bærstien 35 A
Postnr/-sted:	1456 NESODDTANGEN
Telefon:	Mob.: 94298942
E-post:	blabarstien@gmail.com
Webside:	bl³bærstien.no

5: Restanse felleskostnader pr. 14.07.2025

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:	128 058	Andre inntekter:	1 074
Annen formue:	23 362	Utgifter:	10 161		

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

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	128	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1981
Gårds/bruksnr:	2/1123 - seksjon:128

Boligopplysninger:

Søndre Bl³ bØrstien	V³r ref.:	2318/128	Fødselsdato eier: 12.10.1970
Bl³ bØrstien 32 A	Type:	Boligsameie	
1456 NESODDTANGEN	Eiere:	Elena Maria Nordstrøm	
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

SSBnr: H0101

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.

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.

PARKERINGSVEDTEKTER

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.

VEDTEKTER

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

INNKALLING ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024



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: _____

INNKALLING ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025



INNKALLING 2025

Søndre Blåbærstien

Onsdag 12.03.2025 kl. 19:00
Fellesrommet

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Søndre Blåbærstien

Tid og sted: Onsdag 12.03.2025 kl. 19:00 - Fellesrommet

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier 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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Containere for restavfall både vår og høst
- 5.2 Informasjon fra styret
- 5.3 Arbeider i sameiet

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 300.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5. Andre saker

5.1 Containere for restavfall både vår og høst

Foreslår at sameiet har container til restavfall både ved vårdugnaden og høstdugnaden.

Foreslått av Anne Grete Baade-Mathiesen 32C

Forslag til vedtak: Foreslår at sameiet har container til restavfall både ved vårdugnaden og høstdugnaden.

Styrets innstilling: Styret støtter å beholde eksisterende ordning

Begrunnelse: Det er betydelige kostnader forbundet med å ha container for restavfall. Om lag 40 000. I tillegg har vi nå tilbudet om miljøhuset som må benyttes for at vi skal beholde det. Per i dag har vi fått beskjed om at det benyttes for lite.

5.2 Informasjon fra styret

Foreslår at det med jevne mellomrom (feks hver tredje måned) gies informasjon (inkludert viktige detaljer) fra Styret, om hva som gjøres av felles interesse (feks skifte av dører og vinduet, reparasjon av rømningsveranda, at Telia skal utføre arbeid og hvorfor de gjør det etc). Dette kan feks gjøres i Blåbærbladet.

Foreslått av Anne Grete Baade-Mathiesen

Forslag til vedtak: Foreslår at det med jevne mellomrom (feks hver tredje måned) gies informasjon (inkludert viktige detaljer) fra Styret, om hva som gjøres av felles interesse (feks skifte av dører og vinduet,

reparasjon av rømningsveranda, at Telia skal utføre arbeid og hvorfor de gjør det etc). Dette kan feks gjøres i Blåbærbladet.

Styrets innstilling: Forslaget anses tilstrekkelig ivaretatt

Begrunnelse: Det er i dag ikke formaliserte regler knyttet til hvor ofte Blåbærbladet skal sendes ut og hva slags informasjon det skal inneholde. Styret vurderer at dette ikke heller er ønskelig eller gjennomførbart. Når det er sagt skal vi selvsagt etterstrebe å sende ut relevant informasjon så ofte som er hensiktsmessig.

5.3 Arbeider i sameiet

Foreslår at Styret, når det skal utføres arbeider i sameiet, informerer om hva som skal gjøres, hvem som skal gjøre det og hvem som er kontaktperson.

Foreslått av Anne Grete Baade-Mathiesen

Forslag til vedtak: Foreslår at Styret, når det skal utføres arbeider i sameiet, informerer om hva som skal gjøres, hvem som skal gjøre det og hvem som er kontaktperson.

Styrets innstilling: Forslaget anses som tilstrekkelig ivaretatt

Begrunnelse: Styret informerer etter beste evne om pågående arbeid, og ønsker ikke noen formalisert struktur til hvordan dette skal gjøres. Det er viktig å ha en viss smidighet til å vurdere konkrete løsninger i den enkelte sak.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Morten Johannes Beyer Olaussen
Styremedlem, Helga Melsom
Styremedlem, Knut Hjelleset
Styremedlem, Heidi Olsen
Styremedlem, Bendik Walderhaug
Varamedlem, Torunn Liven

Valgkomiteen består av Camilla Fosse og Ronnie Smith, begge ble valgt i fjor og er ikke på valg i år.

6.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling:

Leder:

Morten Olaussen - ikke på valg, 1 år igjen

Styremedlem:

Helga Melsom - ikke på valg, 1 år igjen

Knut Hjelleset - ikke på valg, 1 år igjen

Bendik Walderhaug - på valg for 1 år

Sindre Moen - på valg for 2 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling vedtas

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vara:

Anders Nordhammer - for 1 år

Torun Liven - for 1 år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling vedtas.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**3 548 361**	**5 202 575**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	750 650	-73 071
Tilbakeføring av avskrivning	116 872	116 872
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 358 412	-1 698 015
B. Endring arbeidskapital	**-490 890**	**-1 654 214**
C. Arbeidskapital	**3 057 471**	**3 548 361**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	3 303 906	3 816 412
Kortsiktiggjeld	-246 435	-268 050
C Arbeidskapital	**3 057 471**	**3 548 361**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Søndre Blåbærstien

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 056 629	6 404 603	6 977 500	7 175 540
Sum leieinntekt		**7 056 629**	**6 404 603**	**6 977 500**	**7 175 540**
Tilskudd		0	113 965	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**113 965**	**0**	**0**
Sum inntekt		**7 056 629**	**6 518 568**	**6 977 500**	**7 175 540**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	93 815	49 648	42 300	107 000
Styrehonorar	2	300 000	300 000	300 000	300 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	116 872	116 872	117 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		297 786	306 896	320 000	400 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	473 418	498 781	405 000	459 000
Kommunale avgifter/renovasjon		72 690	70 486	75 000	77 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	27 537	27 038	27 000	28 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	13 057	208 273	70 000	35 000
Reparasjon og vedlikehold	7	1 642 255	1 705 094	953 000	1 286 040
Revisjonshonorar		11 476	10 961	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		242 567	230 140	242 000	212 500
Andre honorar	8	59 175	242 328	60 000	65 000
Kontorkostnad		11 131	19 697	18 000	14 000
TV/bredbånd		918 392	876 248	918 000	760 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 811	249	1 000	1 000
Kontingenter og gaver		10 977	9 875	1 000	13 000
Forsikringer		581 117	537 818	564 000	622 000
Andre kostnader	9	24 864	38 688	41 000	41 000
Sum kostnad		**4 899 939**	**5 249 092**	**4 166 300**	**4 432 540**
Driftsresultat		**2 156 691**	**1 269 476**	**2 811 200**	**2 743 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		165 209	162 524	0	50 000
Rentekostnad		1 571 250	1 505 071	1 463 000	1 434 000
Netto finansposter		**1 406 041**	**1 342 547**	**1 463 000**	**1 384 000**
Årsresultat		**750 650**	**-73 071**	**1 348 200**	**1 359 000**
Overført sameiekapital		750 650	-73 071	0	0
SUM OVERFØRINGER		**750 650**	**-73 071**	**0**	**0**

Balanse 2024 Søndre Blåbærstien

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre fellesanlegg	3	69 684	106 041
Andre driftsmidler	3	527 768	608 283
Sum anleggsmidler		**597 452**	**714 324**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		24 179	46 663
Andre kortsiktige fordringer		16 157	1 313
Forskuddsbetalte kostnader		544 546	451 996
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 719 024	3 316 440
Sum omløpsmidler		**3 303 906**	**3 816 412**
SUM EIENDELER		**3 901 358**	**4 530 736**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-16 042 017	-16 792 667
Sum opptjent egenkapital		**-16 042 017**	**-16 792 667**
Sum egenkapital	**10**	**-16 042 017**	**-16 792 667**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	19 696 940	21 055 352
Sum langsiktig gjeld		**19 696 940**	**21 055 352**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 479	8 780
Leverandørgjeld		229 314	246 181
Skyldig off. myndigheter		555	0
Påløpne renter		8 152	13 089
Annen kortsiktig gjeld		3 934	0
Sum kortsiktig gjeld		**246 435**	**268 050**
Sum gjeld		**19 943 375**	**21 323 402**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 901 358**	**4 530 736**

Sted:_____ Dato:_____

Morten Johannes Beyer Olaussen
Styreleder

Knut Hjelleset
Styremedlem

Bendik Wålderhaug
Styremedlem

Helga Melsom
Styremedlem

Heidi Olsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 617 772	3 445 632
3609 Leie parkering	373 034	366 096
3616 Leietillegg varmtvann	172 860	172 860
3617 Leie fellesrom	350	0
3618 Leietillegg strøm	49 993	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 469 861	1 053 562
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 372 759	1 366 453
Sum	**7 056 629**	**6 404 603**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønnssystemet	39 955	5 750
5150 Påløpne feriepenger	5 194	690
5400 Arbeidsgiveravgift	47 934	43 111
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	732	97
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	300 000	300 000
Sum	**393 815**	**349 648**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,04

Note 3 - Varige driftsmidler

	Søppelboder	Lekeplass	Brannalarm
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 018 912	363 565	188 825
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 018 912	363 565	188 825
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	588 704	293 881	91 265
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	430 208	69 684	97 560
Årets avskrivninger :	67 927	36 356	12 588
Anskaffelsesår :	2016	2016	2017
Antatt levetid i år :	15	10	15

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6341 Brannalarm	138 516	131 596
6343 Serviceavtaler	12 291	0
6360 Annet renhold	47 723	64 495
6362 Skadedyrutryddelse	150 733	191 709
6391 Snømåking/strøing/feiing	30 560	27 125
6392 Containerleie/tømming	82 432	83 856
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	11 164	0
Sum	**473 418**	**498 781**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	0	550
6420 Lisens Bevar HMS og Bevar Vedlikehold	27 537	26 488
Sum	**27 537**	**27 038**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	2 890	17 632
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	41 996
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 416	719
6552 Driftsmateriell	3 751	147 926
Sum	**13 057**	**208 273**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	876 322	98 949
6602 Vedlikehold VVS	128 891	28 977
6603 Vedlikehold elektro	43 240	812 143
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	16 316	54 643
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	4 059	6 217
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	3 379	9 184
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	18 091	2 891
6642 Snekkerarbeid	430	0
6643 Glassarbeid/Vindu	266 876	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	8 667
6648 Vedlikehold dører og porter	20 598	14 084
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	254 054	669 339
Sum	**1 642 255**	**1 705 094**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	22 737	15 498
6730 Teknisk honorar	36 438	226 830
Sum	**59 175**	**242 328**

6730 - Teknisk honorar - Bistand fra Usbl Prosjekt vedr. utskifting av vinduer ,6714 Tilleggstjenester fra Usbl for lønnskjøring og nøkkelavtale

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	14 447	28 716
7720 Årsmøte	1 221	900
7770 Betalingskostnader	186	212
7772 Omkostninger inkasso	1 327	0
7773 Omkostninger innkreving	6 674	646
7790 Andre kostnader	1 008	8 257
7795 Husleietap	0	-43
Sum	**24 864**	**38 689**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-16 792 667	750 650	-16 042 017
Sum opptjent egenkapital	**-16 792 667**	**750 650**	**-16 042 017**
Sum egenkapital	**-16 792 667**	**750 650**	**-16 042 017**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Nordea Bank abp, filial i Norge**
Lånenummer:	**67140525257**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2019
Rentesats:	7.47 %
Beregnet innfridd:	30.06.2039
Opprinnelig lånebeløp:	26 489 000
Lånesaldo 01.01:	21 055 352
Avdrag i perioden:	1 358 412
Lånesaldo 31.12:	**19 696 940**
Saldo 5 år frem i tid:	12 904 892

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67140525257	1	187 915	187 915
	21	182 738	3 837 498
	18	181 120	3 260 160
	23	162 290	3 732 670
	7	153 813	1 076 691
	5	152 001	760 005
	3	148 636	445 908
	2	143 654	287 308
	18	128 059	2 305 062
	9	124 694	1 122 246
	3	119 582	358 746
	6	117 900	707 400
	1	117 571	117 571
	1	85 416	85 416
	10	83 798	837 980
	7	82 051	574 357

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

Resultat og balanse med noter for Søndre Blåbærstien.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Søndre Blåbærstien

Styreleder	Morten Johannes Beyer Olaussen (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Heidi Olsen (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Bendik Walderhaug (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Knut Hjelleset (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Helga Melsom (sign.)	14.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Søndre Blåbærstien Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: F4WIO-6INDW-QKQ8G-GOEUP-HFJSD-GFU5H

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

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

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

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: F4WIO-6INDW-QKQ8G-GOEUP-HFJSD-GFU5H

PENNEO

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

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

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-16 10:08:12 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: F4WIO-6INDW-QKQ8G-GOEUP-HFJSD-GFU5H

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Søndre Blåbærstien

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Morten Johannes Beyer Olaussen
Styremedlem, Helga Melsom
Styremedlem, Knut Hjelleset
Styremedlem, Heidi Olsen
Styremedlem, Bendik Walderhaug
Varamedlem, Torunn Liven

Valgt styremedlem Kaja Knowles Kaas har meldt egenfratreden. Valgt varamedlem Bendik Valderhaug rykket opp til styremedlem frem til neste valg.

Styret i Søndre Blåbærstien består av 2 kvinner og 3 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.

Forsikring

Søndre Blåbærstien er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 89930806. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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 2024:

- Kontroll av sameiets lekeplasser gjennomført av Lekeplasskontrollen AS
- Fortløpende service/kontroll av brannvarslingsanlegg gjennomført av Sikring24
- Kontroll av slukkerutstyr i fellesarealer i blokka gjennomført av NOHA
- Ny gruskasse i krysset mellom 25-, 27-, og 29-rekka
- Skiftet ut gulvplanker i utvendig rømningsvei i blokka

- Gjort avtale med ODA om bruk av tralle ved levering av mat
- Klippet gress og måkt snø
- Informert om brannvern og trafikksikkerhet i Blåbærbladet
- Follo brannvesen har vært på kontroll av ildsteder og slukkeutstyr i sameiets enkeltvise enheter
- Årlig service på ventilasjonsanlegg i blokka

Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden mars 24 - februar 25 hatt et omfattende og variert arbeid som har vært rettet mot både vedlikehold, utvikling og forbedring av sameiets fasiliteter og tjenester. Vi har jobbet med et bredt spekter av oppgaver som har hatt til hensikt å sikre et trygt, trivelig og velfungerende bomiljø for alle beboere. Nedenfor følger en oppsummering av de viktigste aktivitetene og tiltakene som har blitt gjennomført i året som har gått:

1. Miljøtiltak
Satt opp miljøhus i samarbeid Follo Ren: Et nytt miljøhus er installert for å bidra til bedre sortering av avfall, noe som er et viktig skritt i retning av mer miljøvennlig avfallshåndtering for sameiet.

2. Parkeringsplasser og parkeringsanlegg
Forvaltning av parkeringsplasser og parkeringsanlegg: Styret har hatt ansvaret for den daglige forvaltningen av parkeringsplassene og anlegget.
Ny kontrakt for parkeringsplasser: Det er inngått nye kontrakter for parkeringsplasser, og i den forbindelse ble det gjennomført en prisjustering av parkeringsplassene i henhold til konsumprisindeksen.
Utleie av parkeringsplasser til sykler: For å imøtekomme behovet for sykkelparkering, har vi opprettet et system for utleie av parkeringsplasser til sykler.
Plan for utforming av parkeringsplassarealet til sykler: En plan for bedre utnyttelse og tilpasning av arealet for sykkelparkering er utarbeidet.

3. TV- og bredbånd
Ny TV/bredbåndavtale med Telenor: Styret har forhandlet frem en ny og bedre avtale med Telenor for TV- og bredbåndstjenester for sameiets beboere, som gir bedre kvalitet og konkurransedyktige priser. Avtalen innebærer i korte trekk at vi beholder fleksibiliteten fra nåværende avtale, får raskere og mer stabilt nett gjennom oppgradering til fiber samt at kostnadene går ned med ca. 175,- i mnd. per seksjon.

4. Skadedyr og vedlikehold

Styret har avtale med Anticimex om skadedyrbekjempelse i sameiet. Avtalen dekker blant annet utplassering av feller i kloakk og andre utsatte steder og disse følges jevnlig opp. I tillegg utføres befaringer og oppfølging ved rapportering av konkrete utfordringer. Det har vært gjennomført spyling av rør.

I perioden har styret mottatt henvendelser fra beboere som vi har fulgt opp etter beste evne. Henvendelsene har dreid seg om rotter. Når det gjelder bekjempelse av rotter har sameiet i hovedsak utfordringer med bygningsmassen (som er vanskelig å sikre), kloakkrørene samt tilgangen til mat f.eks. ved søppelskur og i tilknytning til bebyggelsen. Den siste utfordringen har vi alle et felles ansvar for å bidra til blir så liten som mulig.

5. Dugnad og fellesskap
Gjennomføring av dugnader: Styret har organisert to dugnader, en på våren og en på høsten, for å opprettholde og forbedre utearealene og fellesområdene i sameiet.
Bistand til gjennomføring av Blåbærivalen: Styret har vært med på gjennomføringen av den årlige Blåbærivalen, som er et viktig sosialt arrangement i sameiet.

I tillegg er det gjennomført to improviserte dugnader på fjerning av kanadagullris. Dette er en såkalt invasiv art (tidligere kjent som svartelistet art). To tilhengerlass er kjørt på Teigen gjenvinningsstasjon.

6. Vedlikehold og byggesaker
Løpende vedlikeholdssaker og byggesaker: Styret har behandlet en rekke vedlikeholdssaker og byggesaker, og sørget for at nødvendige tiltak har blitt iverksatt i tide.
Befaringer og tilsyn av utearealer: Vi har gjennomført flere befaringer av fellesarealene og utearealene for å sikre at alt er i god stand og for å identifisere områder som krever

tiltak.

Vedlikehold og reparasjoner: Løpende vedlikehold har vært utført, som blant annet tiltak mot lekkasje i berederrommet, reparasjoner på garasjeport og forbedringer i trapper. Styret har også arbeidet med rehabiliteringen av søppelskuret som tok fyr på nyttårsaften.

Rekkehusene: Styret har gjennomført vedlikehold i rekkehusene, inkludert forbedringer på trapper og tilførsel av grus for å forbedre veiutformingen.

7. Økonomi og forvaltning
Forhandlinger om ny låneavtale: Styret har forhandlet frem en ny låneavtale for sameiet, som sikrer oss bedre betingelser for våre økonomiske forpliktelser.
Reforhandling av avtale med forretningsfører USBL: Vi har reforhandlet avtalen med vår forretningsfører, USBL, for å sikre at tjenestene som leveres er i tråd med sameiets behov og forventninger. Styret har også gått igjennom avtaler med leverandører og fremforhandlet bedre betingelser.

8. Styremøter og administrasjon
Månedlige styremøter: Styret har gjennomført månedlige møter hvor viktige saker har blitt behandlet og beslutninger har blitt fattet.
Behandling av styresaker: Det er behandlet ca. 60 styresaker i løpet av året.
Blåbærbladet: Styret har utgitt fem utgaver av Blåbærbladet for å holde beboerne informert om viktige saker og hendelser i sameiet.
Oppdatering av hjemmeside: Sameiets hjemmeside har vært kontinuerlig oppdatert, og viktige dokumenter er tilgjengelig for beboerne.

9. Avslutning
Styret har hatt et travelt og produktivt år, og vi er stolte av det arbeidet som er blitt utført. Vi vil takke alle beboere for deres samarbeid, engasjement og deltagelse i dugnadene og andre fellesaktiviteter. Vi ser frem til å fortsette vårt arbeid for et velfungerende og trivelig sameie i 2025.

Med vennlig hilsen,
Styret i Søndre Blåbærstien Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 12.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

PROTOKOLL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024



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

PROTOKOLL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Søndre Blåbærstien onsdag 12.03.2025 kl. 19:00 - Fellesrommet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Brita Marie Wærriø

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Brita Marie Wærriø

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Morten Johannes Beyer Olaussen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Tatt til orientering

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 27
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 28

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 300.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Containere for restavfall både vår og høst

Foreslår at sameiet har container til restavfall både ved vårdugnaden og høstdugnaden.

Foreslått av Anne Grete Baade-Mathiesen 32C

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

5.2 Informasjon fra styret

Foreslår at det med jevne mellomrom (feks hver tredje måned) gies informasjon (inkludert viktige detaljer) fra Styret, om hva som gjøres av felles interesse (feks skifte av dører og vinduet, reparasjon av rømningsveranda, at Telia skal utføre arbeid og hvorfor de gjør det etc). Dette kan feks gjøres i Blåbærbladet.

Foreslått av Anne Grete Baade-Mathiesen

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

5.3 Arbeider i sameiet

Foreslår at Styret, når det skal utføres arbeider i sameiet, informerer om hva som skal gjøres, hvem som skal gjøre det og hvem som er kontaktperson.

Foreslått av Anne Grete Baade-Mathiesen

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Bendik Walderhaug for 1 år.

Valgt ble: Sindre Moen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Anders Nordhammer for 1 år

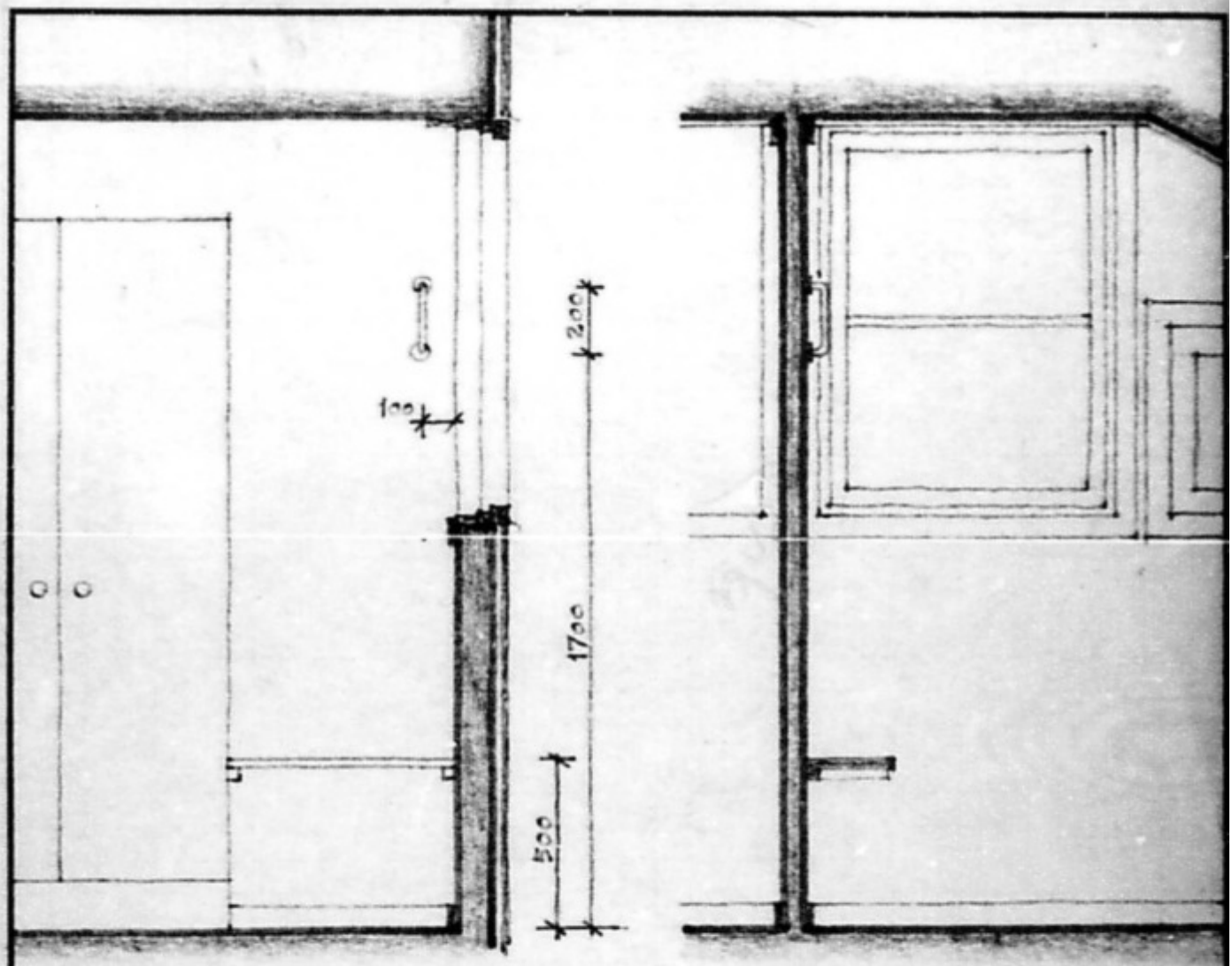
Valgt ble: Torun Liven for 1 år

Protokoll for Søndre Blåbærstien

Dokumentet er signert elektronisk av:

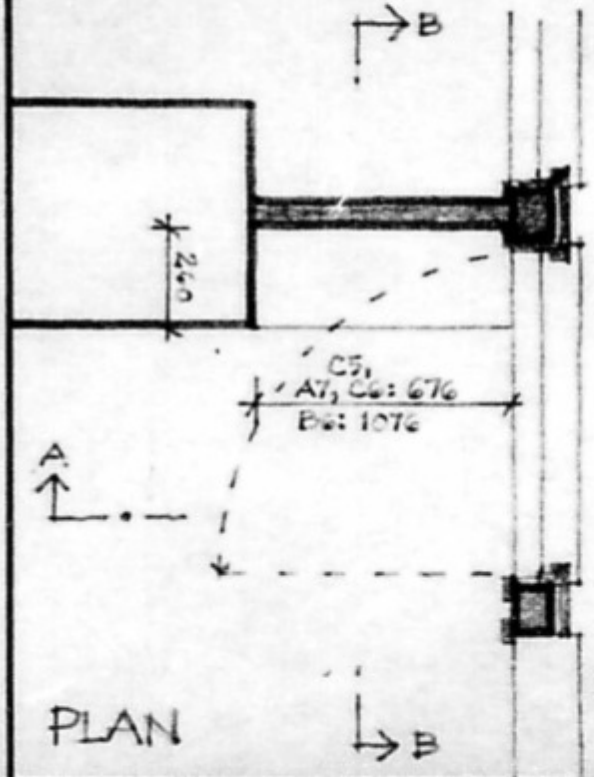
Møteleder	Brita Marie Wærriø (sign.)	13.03.2025
Protokollvitne	Morten Johannes Beyer Olaussen (sign.)	13.03.2025

BYGGETEGNINGER



SNITT A-A

SNITT B-B



PLAN

HYLLE/TRINN AV MINST 18 MM KRYSSFINER, OPPLIGGT PÅ LISTER PÅ 3 SIDER.

HÅNDTAK: GRORUD G 2877

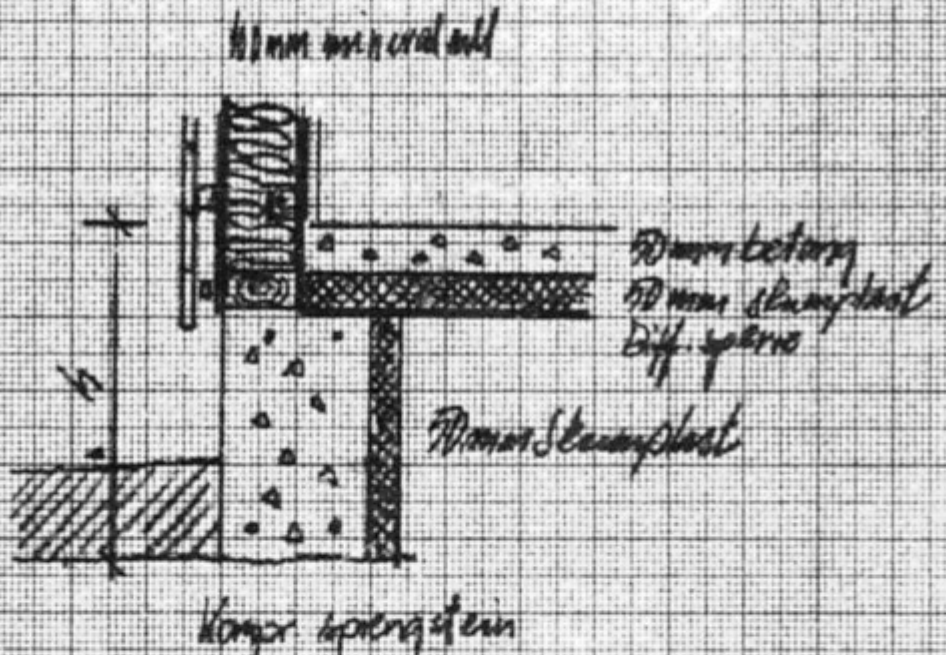
MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET

Pelkehus nr. 23, Teknisk etat
5 NOV 1980
Søndre ende kjøkkenplass.

INDEX	FORANDRING	DATO

ARKITEKT MNAL NILS ALM ROSLAND DRAMMENSVEIEN 419 1320 STABEKK TLF. (02) 53 01 10	PROSJEKT: OKSVAL III - IV TITTEL: STIGETRINN FOR RØMNINGSVINDU I GAVL	MÅL: 1:20 DATO: 28/10/80 SIGN: ØM NR.: Ad3-1013

A.S TORSON



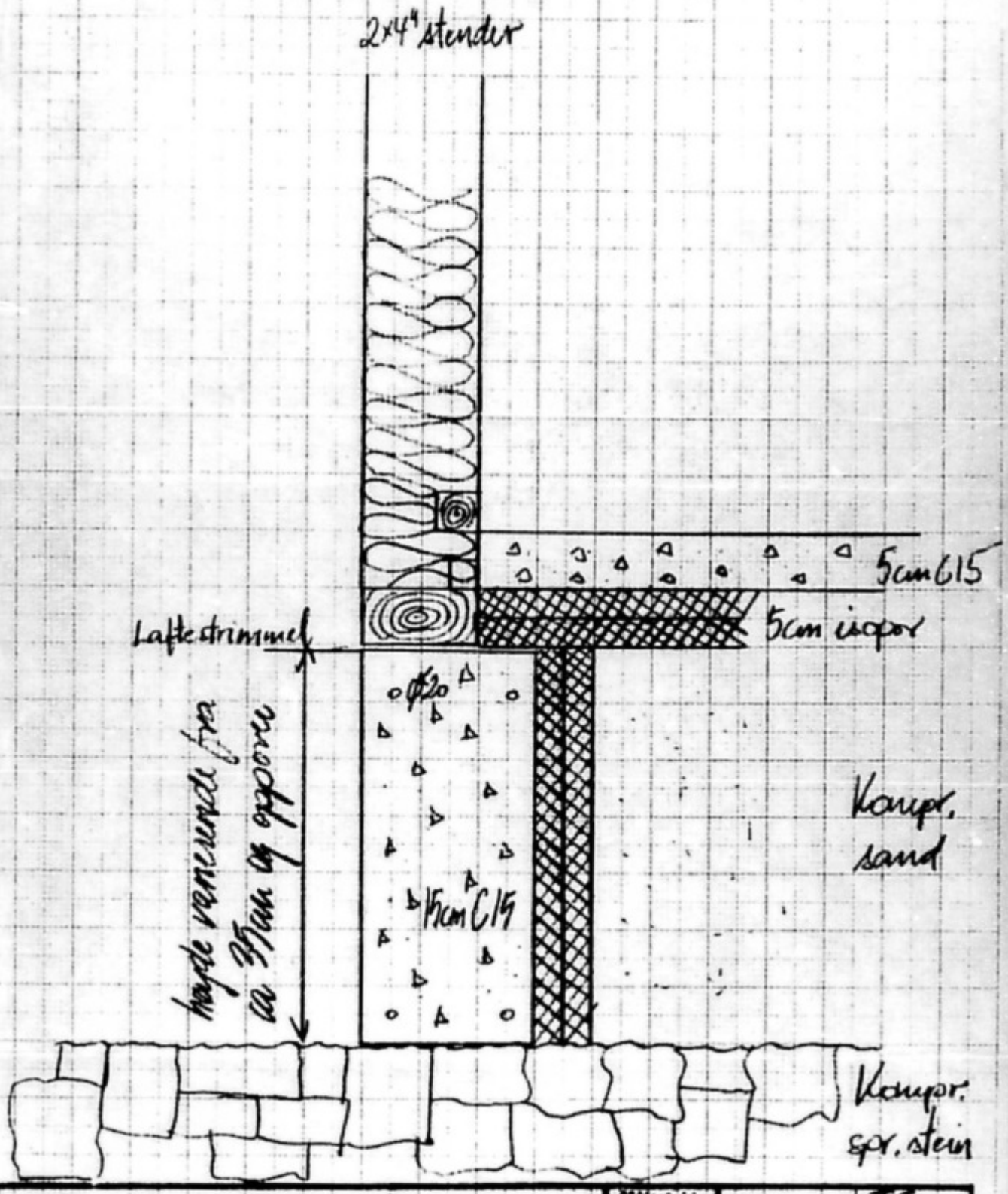
Teknisk etat
22 FEB. 1980
Arkivnr.

MÅLESTOKK	DATO 19-2-80	
TEGNET AV	PROSJEKTNR. 210	TEGNINGSNR.

BNH Bygg Nord-Norge H

DETALJ OKSVALIV

FUNDAMENTERING



FUNDAMENT OKSVAL IV

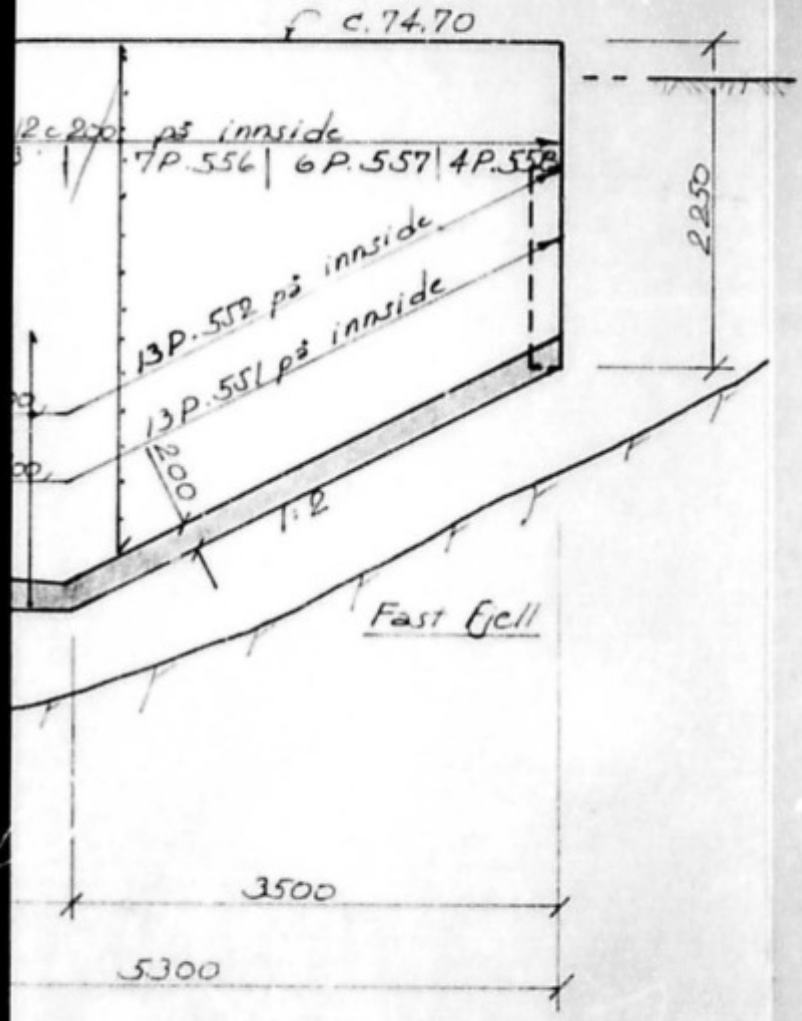
Målestokk	Tegn.	JT
1:5	Trac.	
	Kfr.	
		25-3-80

Erstatning for:

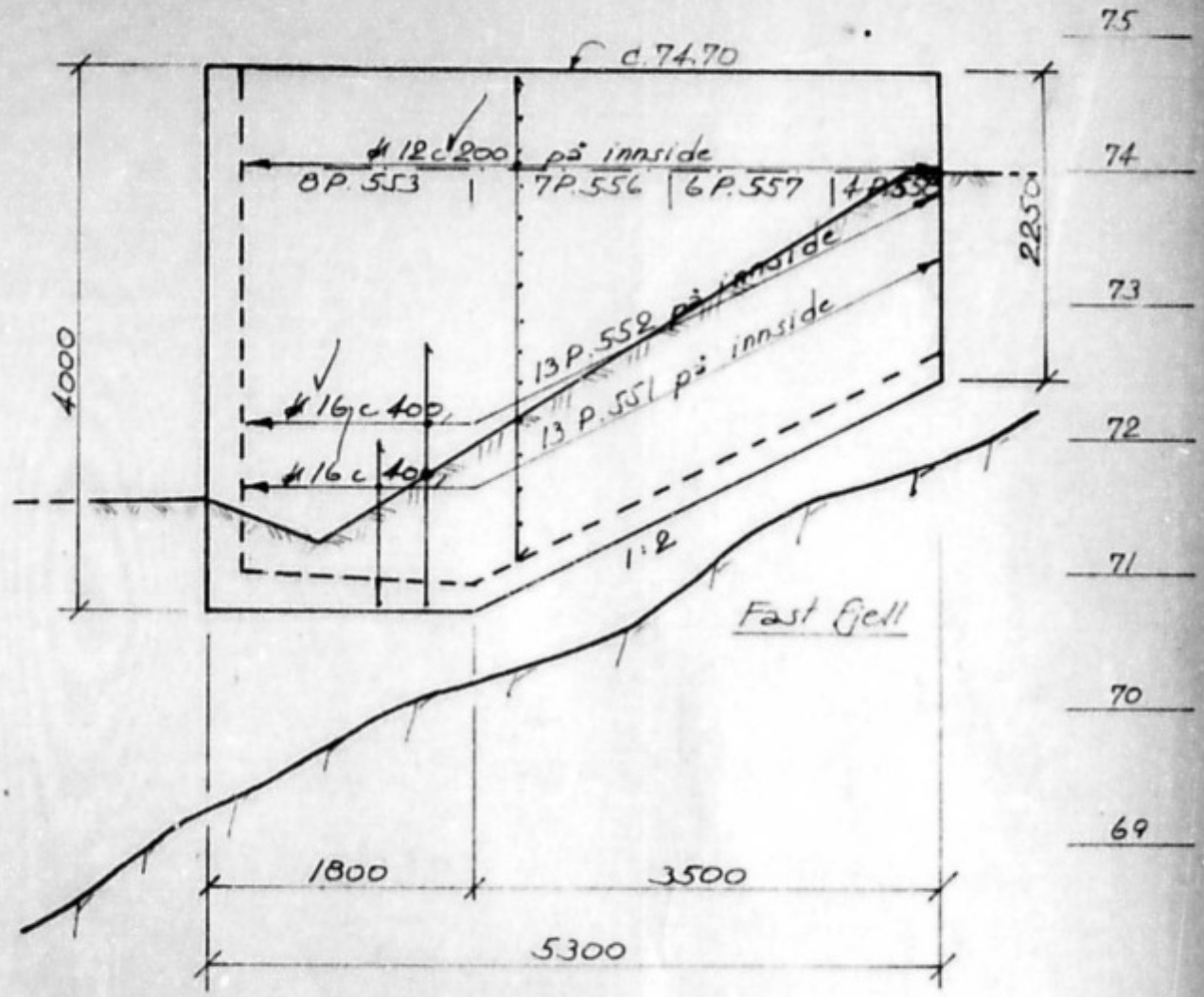
Eivind Normann Nilsen
Entreprenørforretning

Teknisk etat
27 MARS 1980
Arkivnr.

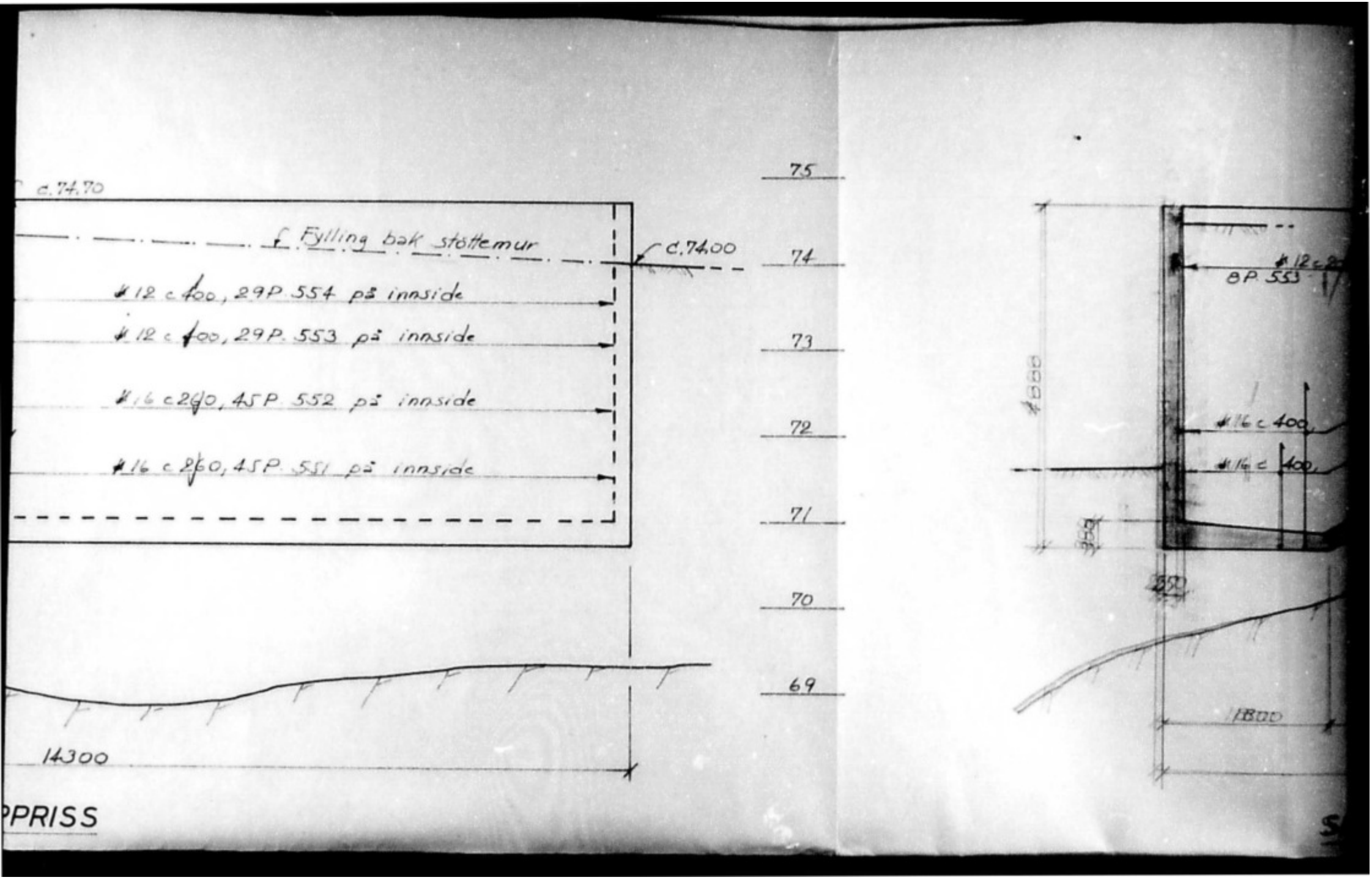
Erstattet av:



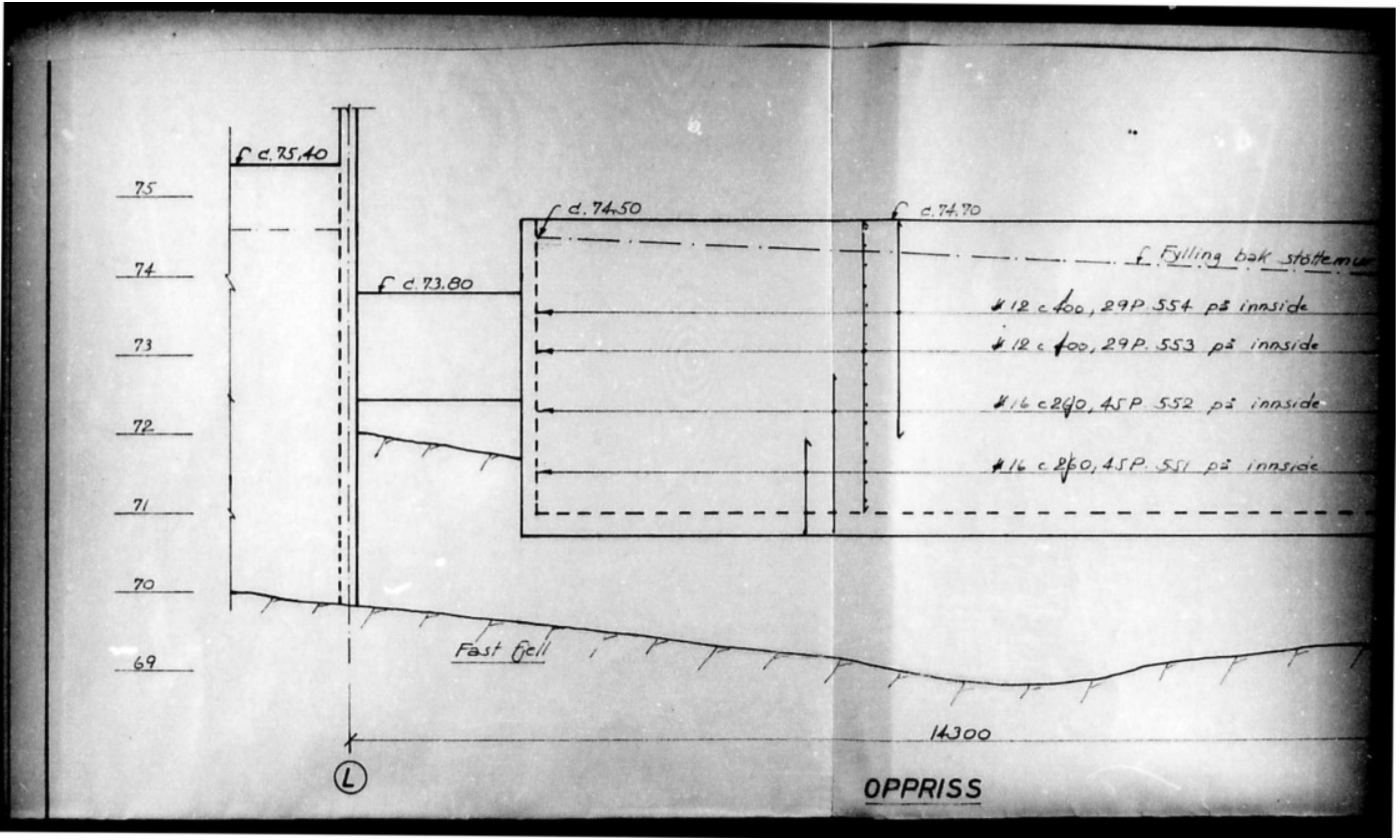
SNITT A-A

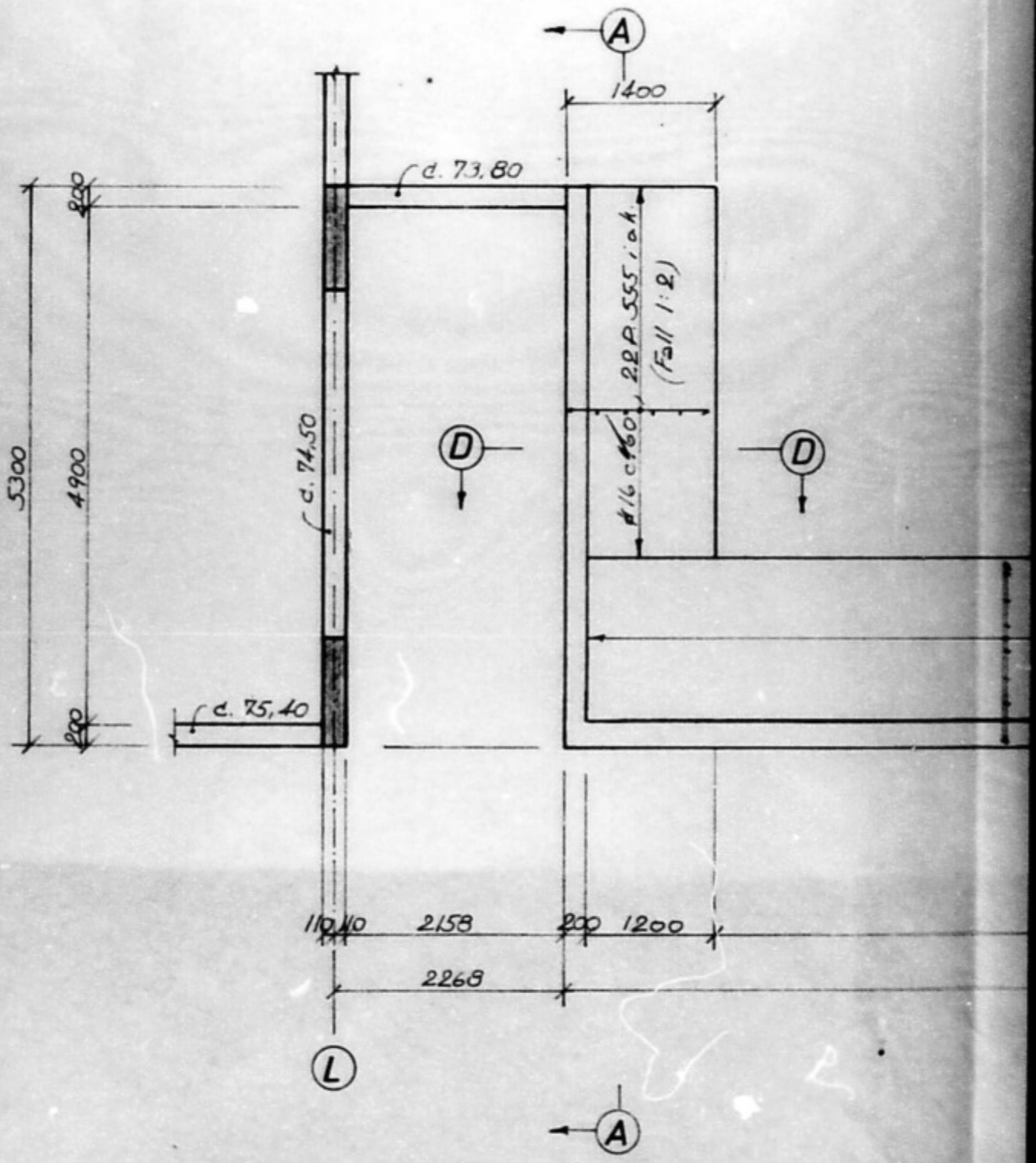


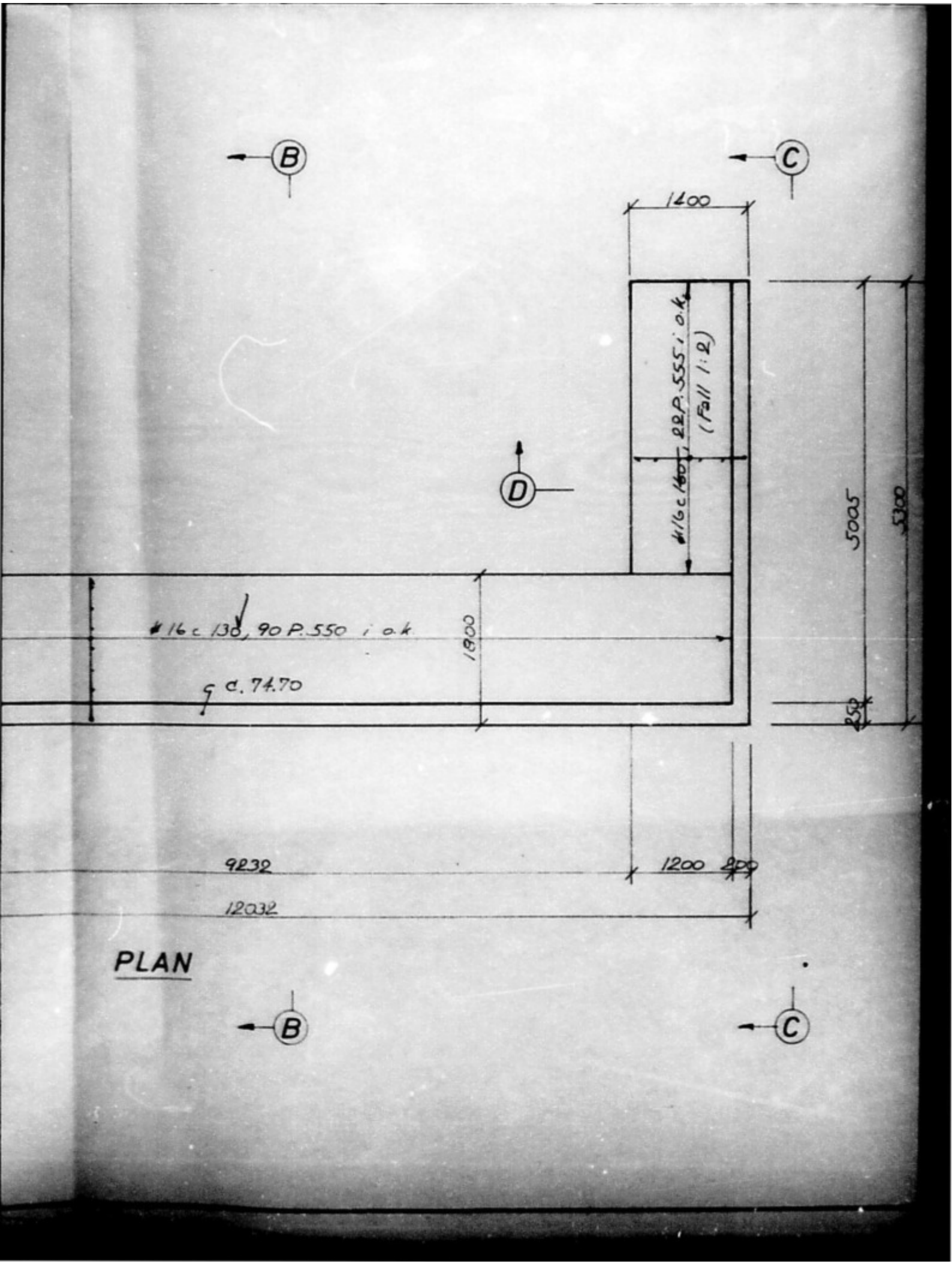
SNITT C-C

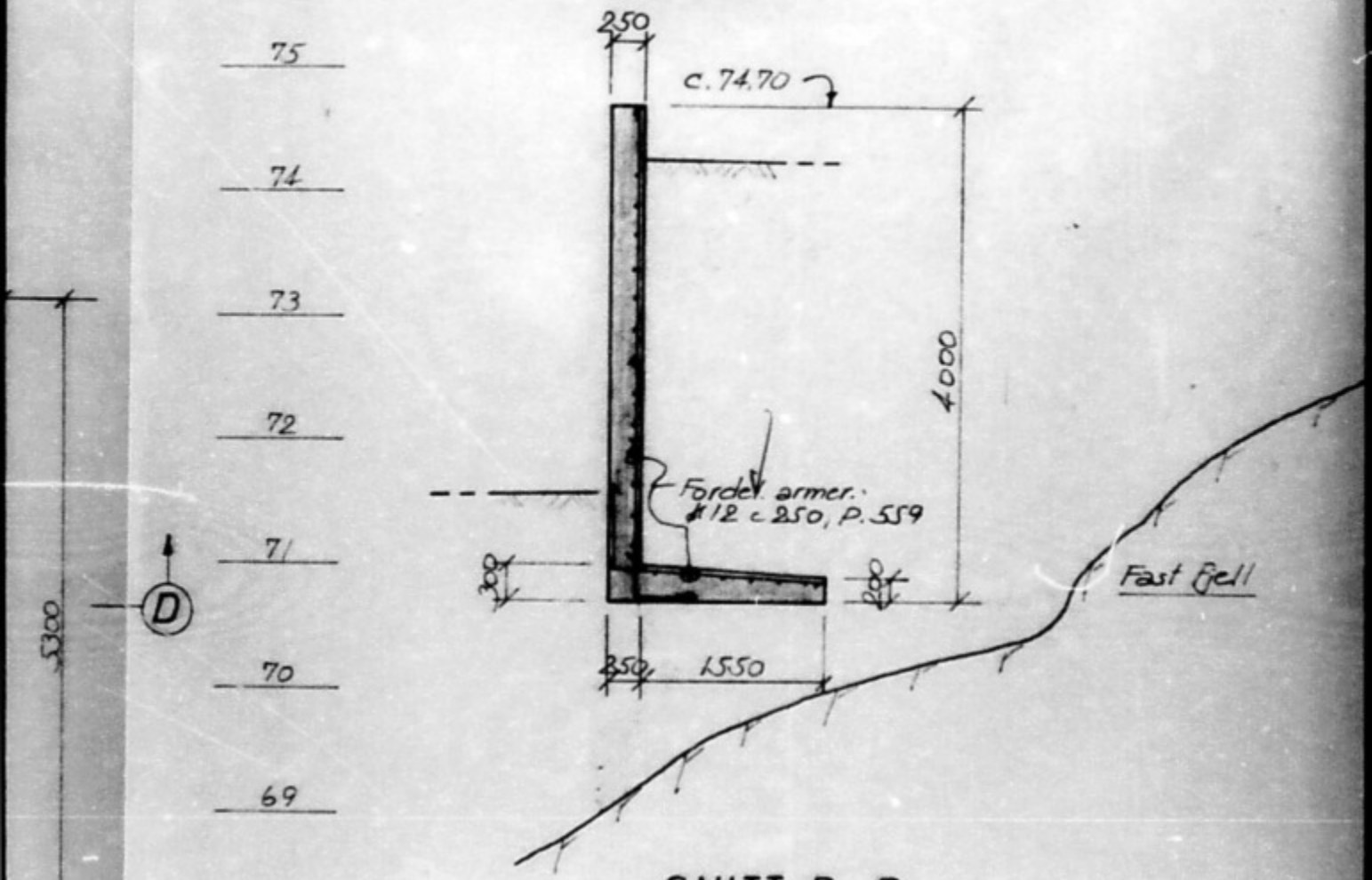

c.74.70
f. Fylling bak støttemur
c.74.00
#12 c 400, 29P 554 på innside
#12 c 400, 29P 553 på innside
#16 c 260, 45P 552 på innside
#16 c 260, 45P 551 på innside
14300
75
74
73
72
71
70
69
#12 c 2
8P 553
#16 c 400
#16 c 400
1800

PPRISS


f c. 75,40
75
74
73
72
71
70
69
f c. 74.50
f c. 74.70
f Fylling bak støttemur
f c. 73.80
#12 c 400, 29P. 554 på innside
#12 c 400, 29P. 553 på innside
#16 c 260, 45P. 552 på innside
#16 c 260, 45P. 551 på innside
Fast fjell
14300
L
OPPRISS


A
1400
c. 73,80
200
5300
4900
200
c. 74,50
D
D
22 Ø 555 ; o.k.
(Fall 1:2)
Ø 16 c 160
c. 75,40
110 40
2158
200
1200
2268
L
A


B
C
1400
#16 c 180, 22 P. 555 ; o.k
(Fall 1:2)
D
5005
5300
#16 c 130, 90 P. 550 ; o.k
1900
℄ c. 74.70
250
9232
1200
12032
PLAN
B
C



SNITT B-B

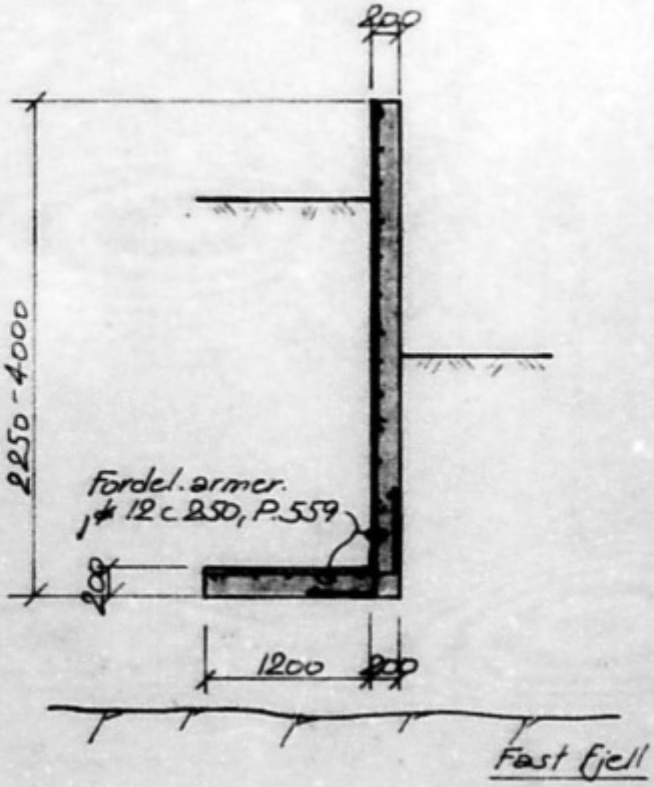
Anmerkning

Betong C 25. Armering KS 40.

Normal kontroll.

Tilbakefylling med stein bak støttemur

Fordel. armer. #12 c 250, P. 559



SNITT D-D

Teknisk etat
- 8 MAI 1980
Arkivnr.

REV.:	REVIDERINGEN GJELDER:	SIGN.:	DATO:
B	Frontregg t = 250 mm, armering Pos 551 og 552	B.D.	7.5.80.
A	Forandring av konstruksjon og fundamentering	B.D.	30.4.80

NESODDEN BOLIGBYGGELAG

DATO: 17.1.80

OKSVAL IV - SENTRUMSBYGG
STÖTTEMUR

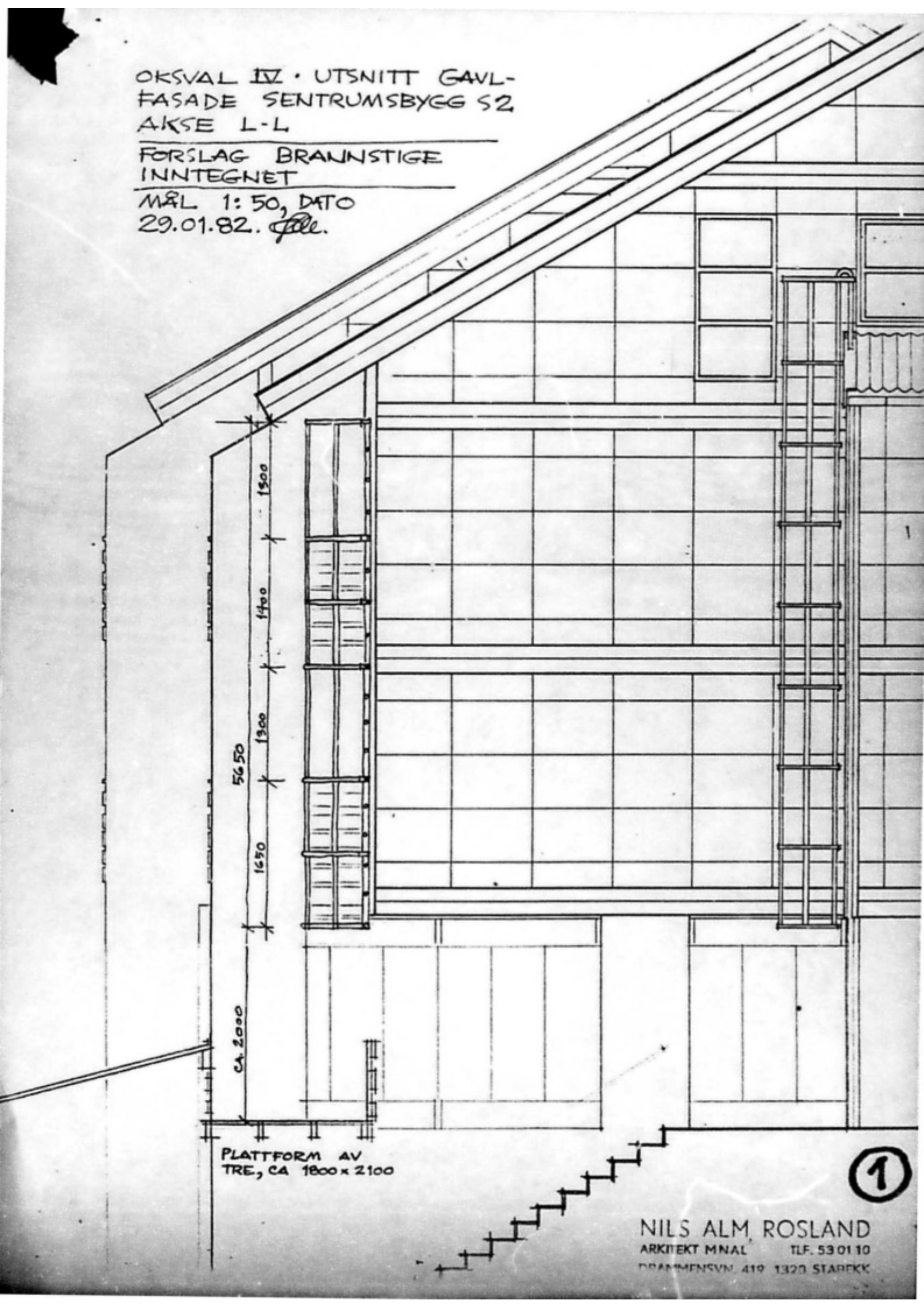
MÅL: 1:50
BØYEL. S.: 55
TEGNET: B.D.
SAK NR.: 173
TEGN. NR.: s2-B3-340
REV.: B

SIVILINGENIØR B. DARVIK A/s
RÅDGIVENDE INGENIØR I BYGGETEKNIKK M.N.I.F. M.R.I.F.
BJERKEHOLTET 18 1344 HASLUM TLF. 532061

OKSVAL IV · UTSNITT GAVL-
FASADE SENTRUMSBYGG S2
AKSE L-L

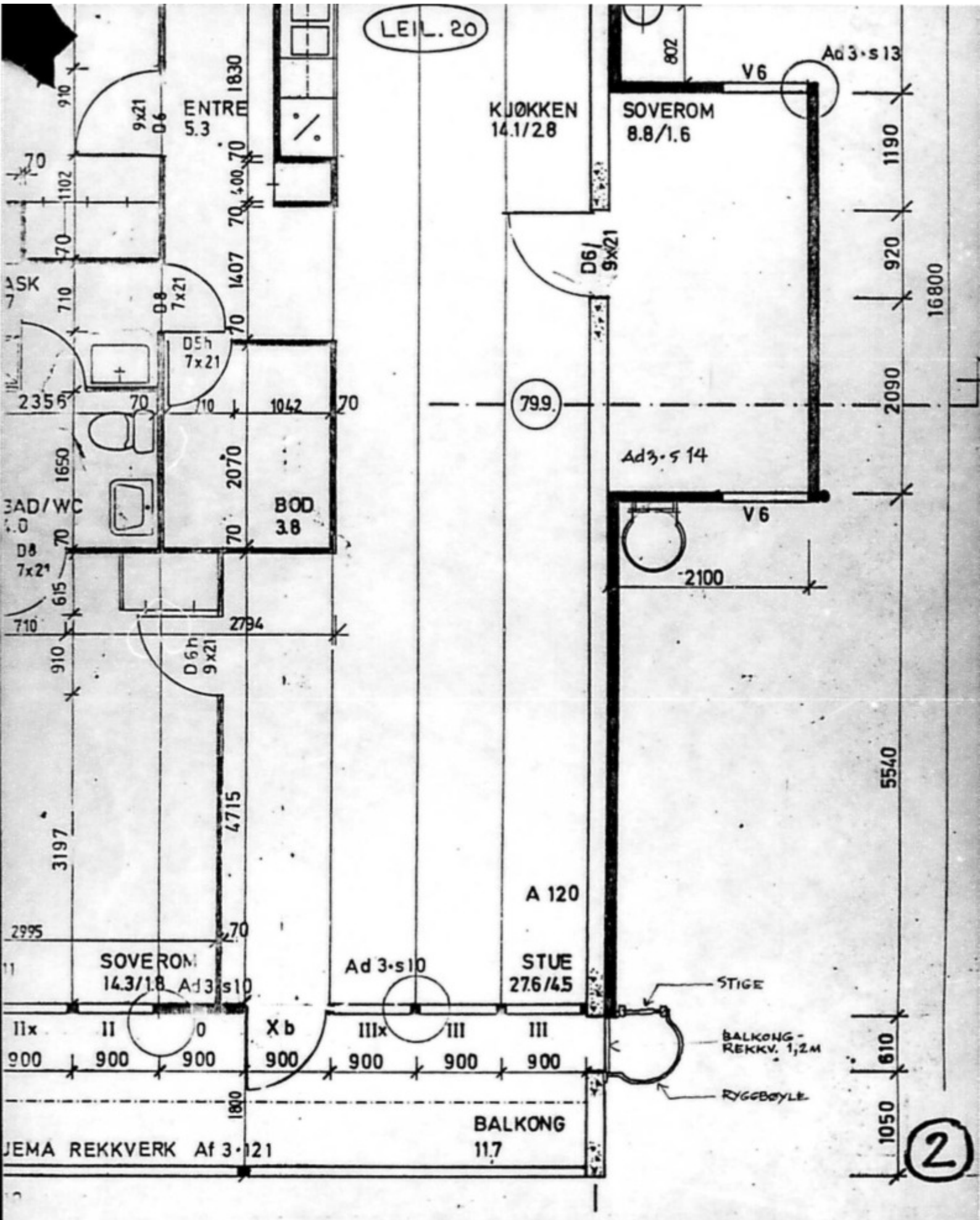
FORSLAG BRANNSTIGE
INNTEGNET

MÅL 1:50, DATO
29.01.82.



1

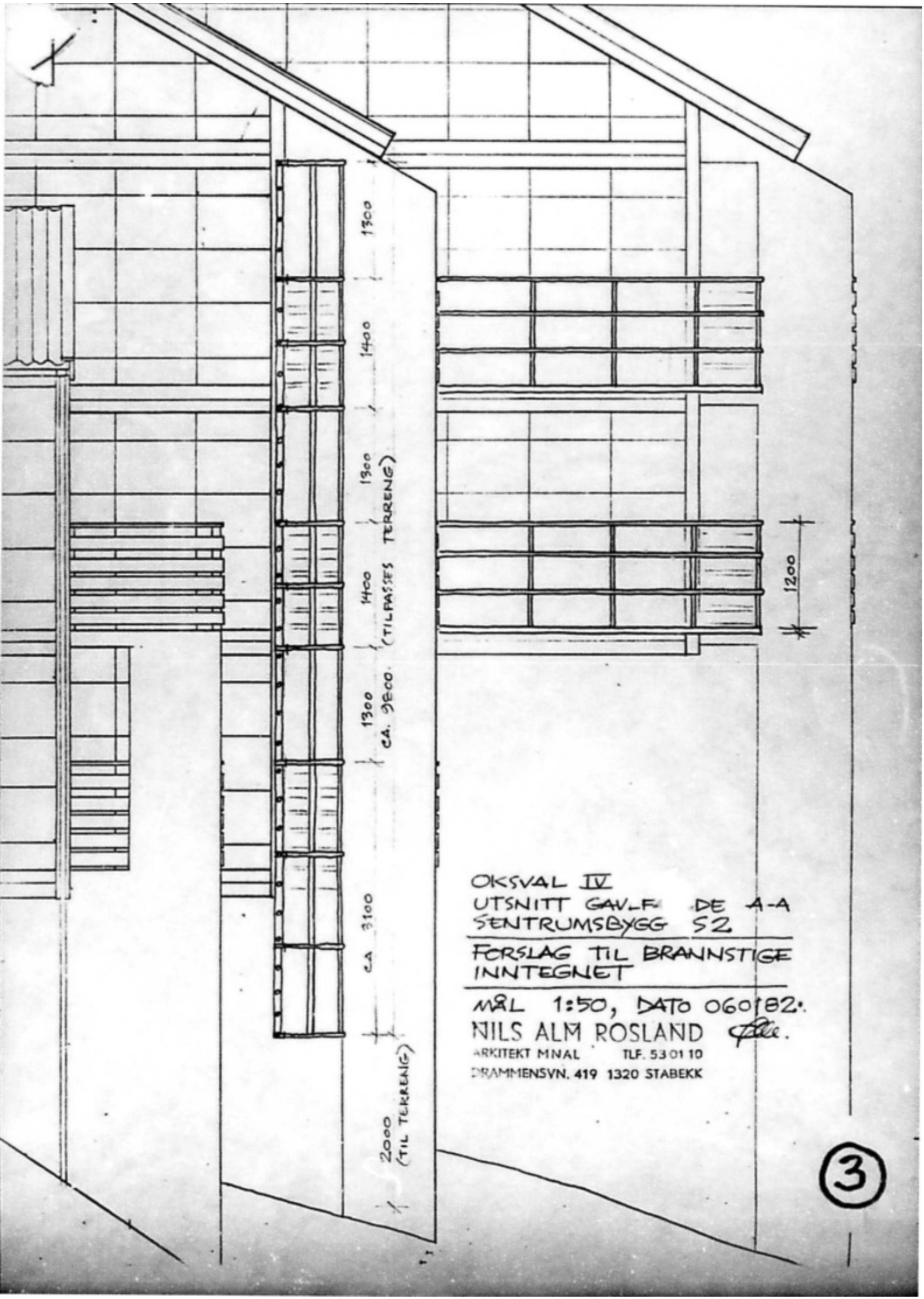
NILS ALM ROSLAND
ARKITEKT MNAL TLF. 53 01 10
DRAMMENSVN. 419 1320 STABEKK



NILS ALM ROSLAND
ARKITEKT MNAL TLF. 53 01 10
· DRAMMENSVN. 419 1320 STABEKK

OKSVAL IV · UTSNITT PLAN 1. ETG.
SENTRUMSBYGG S2 . AKSE H-L
FORSLAG BRANNSTIGE INNTEGNET
MÅL 1:50, DATO 06 01 82.

(2)



OKSVAL IV
UTSNITT GAVLER DE A-A
SENTRUMSBYGG S2

FORSLAG TIL BRANNSTIGE
INNTEGNET

MÅL 1:50, DATO 060182.

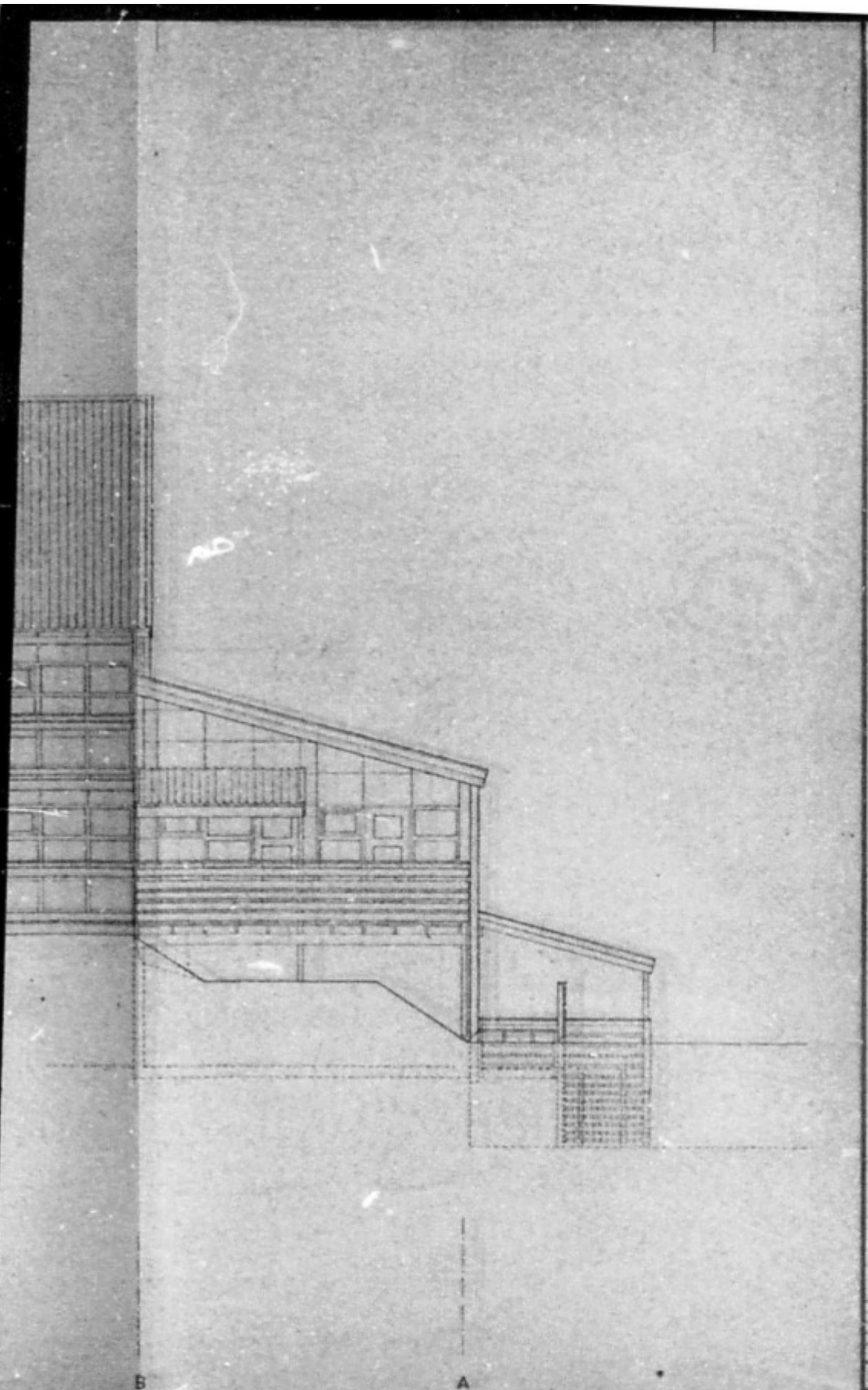
NILS ALM ROSLAND
ARKITEKT MNAL TLF. 53 01 10
DRAMMENSVN. 419 1320 STABEKK

3

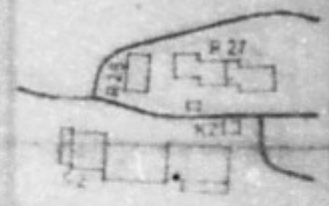
OKSVAL IV
UTSNITT PLAN 1. ETG.
AKSE A-D, SENTR. BYGG S2
FORSLAG BRANNBALKONG
INNTEGNET
MÅL 1:50, DATO 060182.

NILS ALM ROSLAND
ARKITEKT MNAL TLF. 53 01 10
DRAMMENSVN. 419 1320 STABEKK

4



Teknisk etat
- 5 JUNI 1979
Arkivnr.
TUN 9



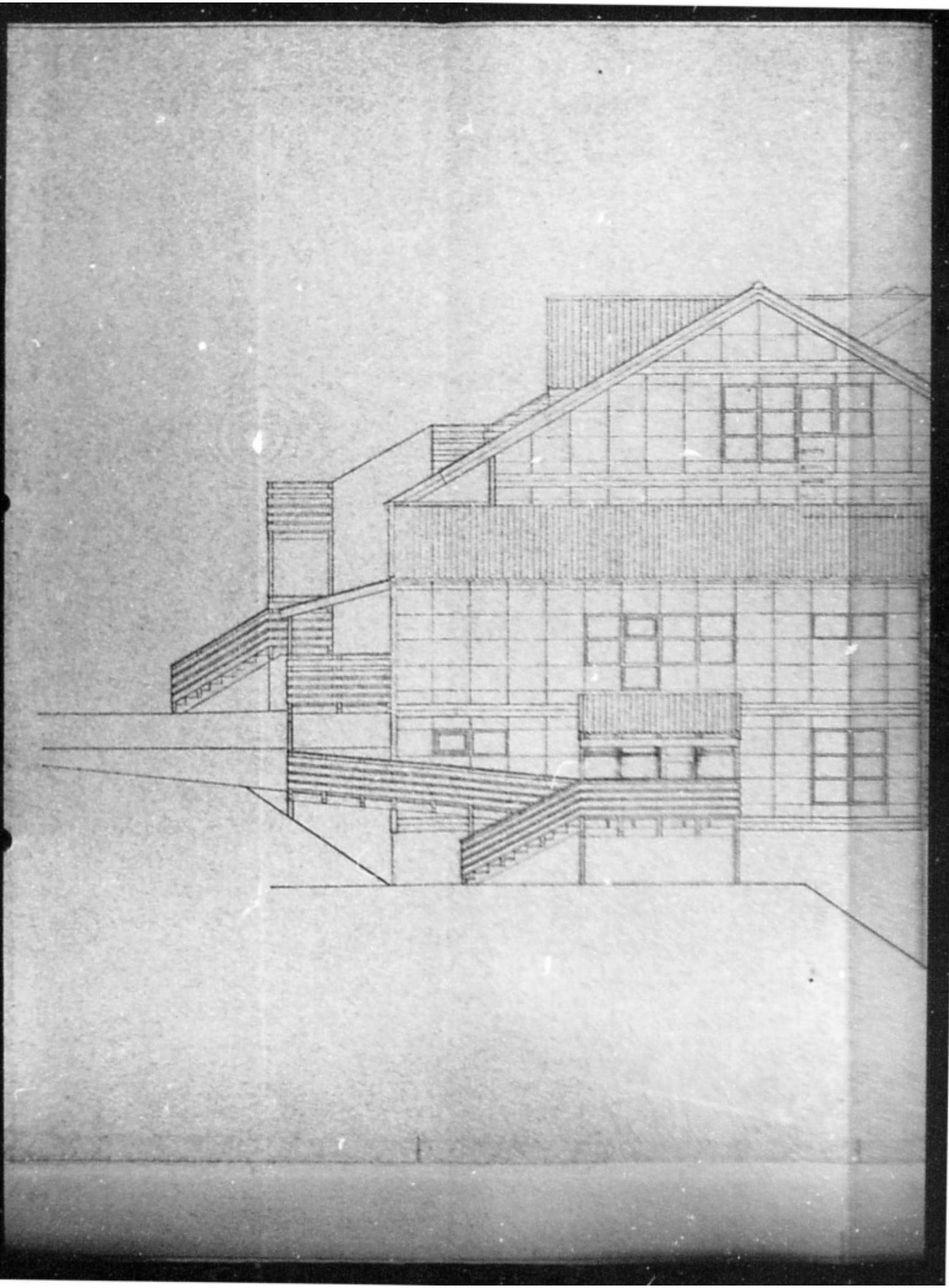
B	DIV. KORR.	070579
A	KORR.	160878

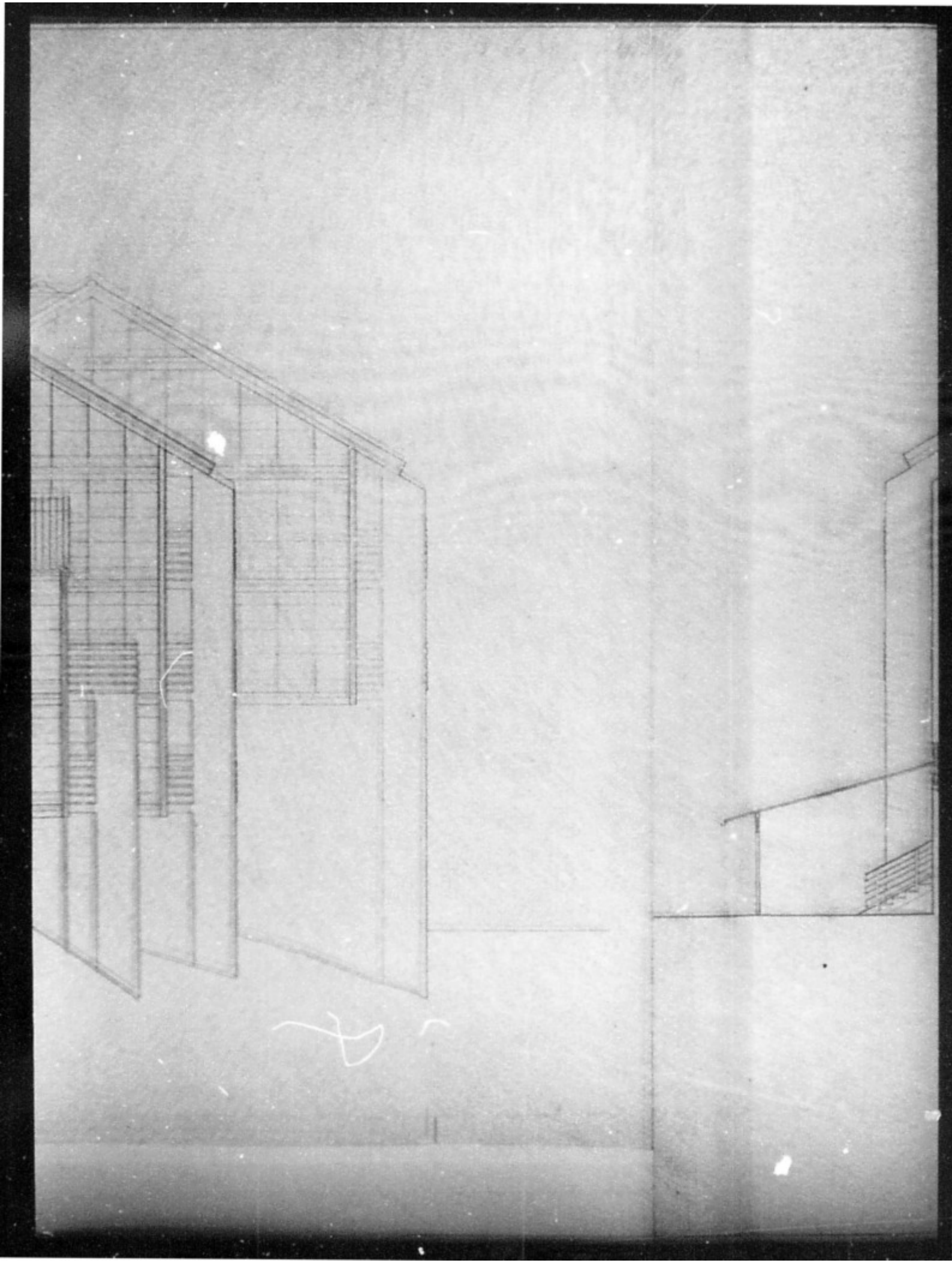
OKSVAL III - IV | NESODDEN BBL

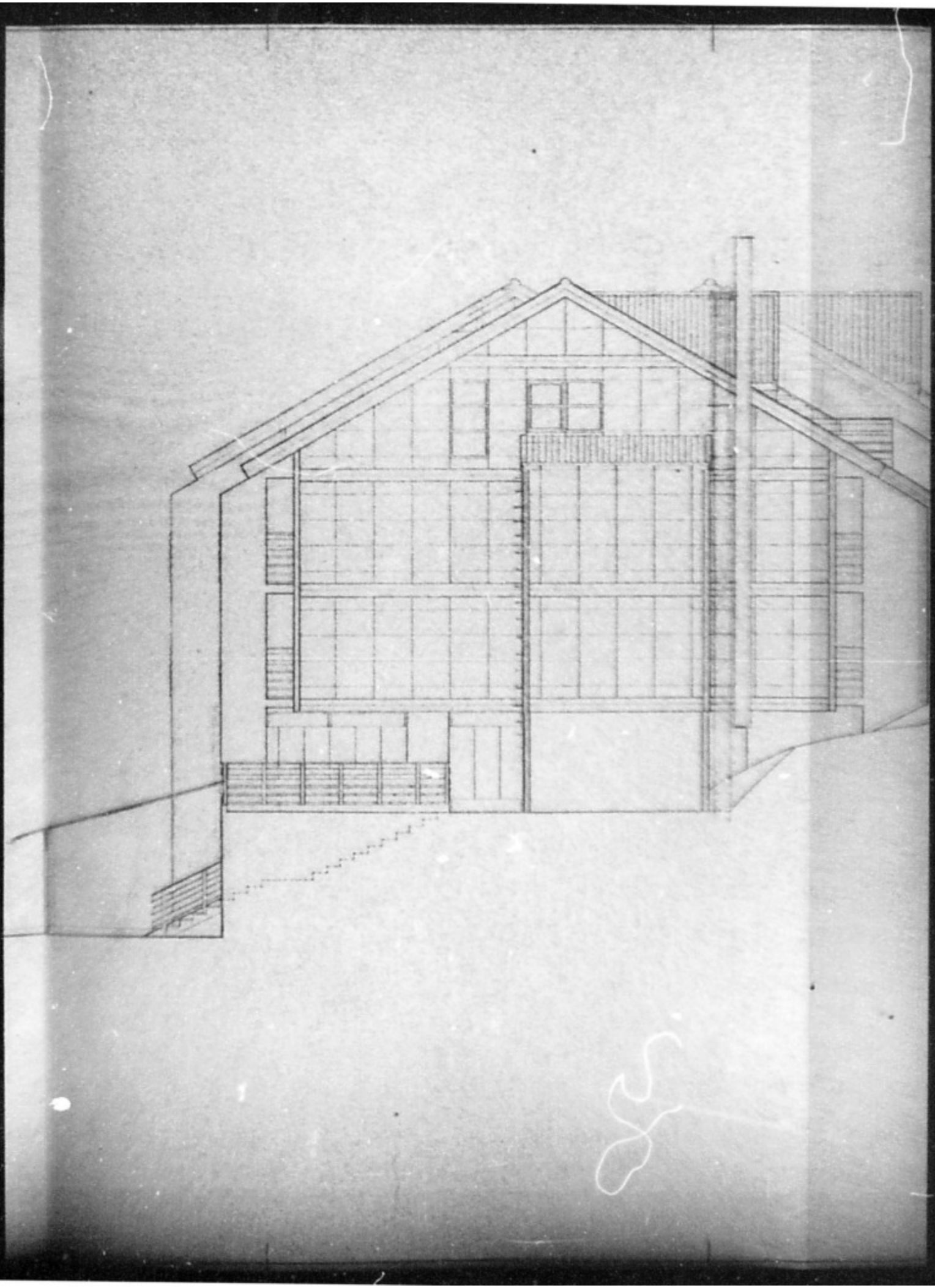
LANGFASADE VEST
AKSE L-A

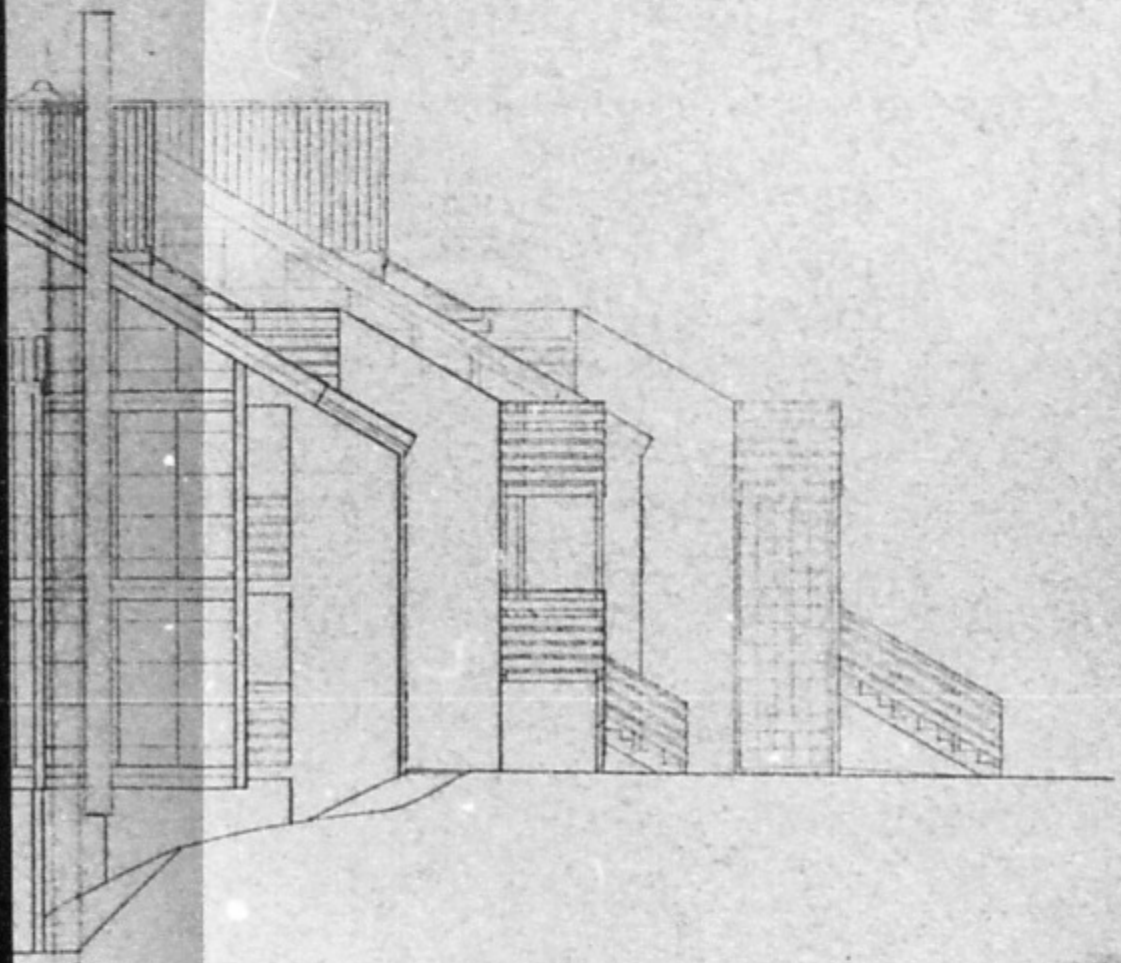
S2-A2-72

NILS ALM ROLAND ARKITEKTER MNAL
ESPO HEINONEN ARKITEKTER MNAL



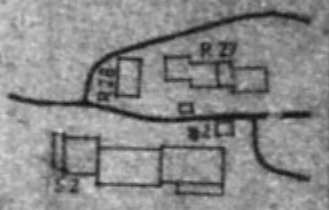






Teknisk etat
- 5 JUNI 1979
Arkivar.

TUN 9



C	DIV. KJER	07.05.79
B	KORR.	07.03.79
A	FASADE-VEGG 11	13.12.77
MÅL	1:50	1:100

OKSVAL III - IV | NESODDEN BBL

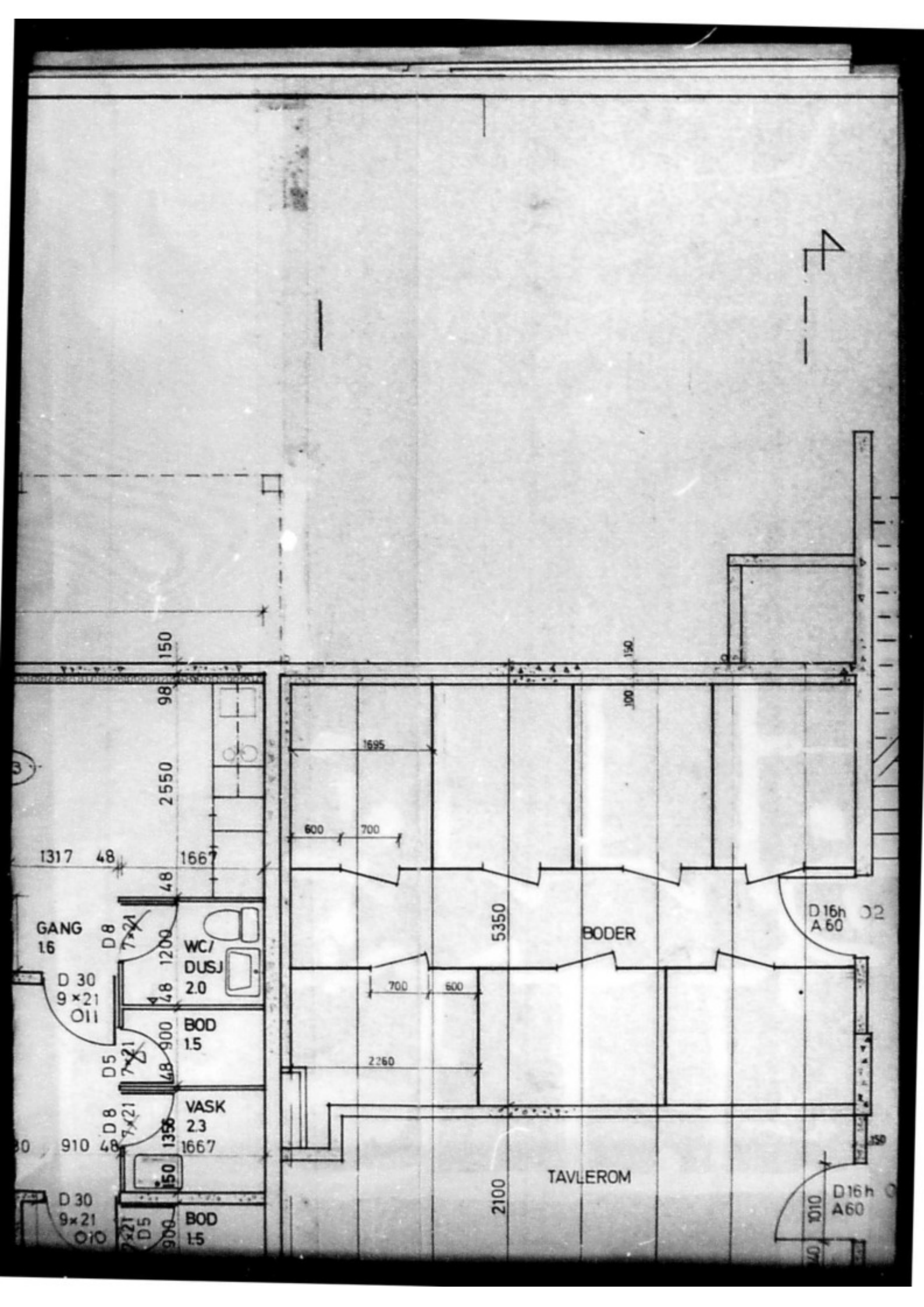
GAVLFASADER

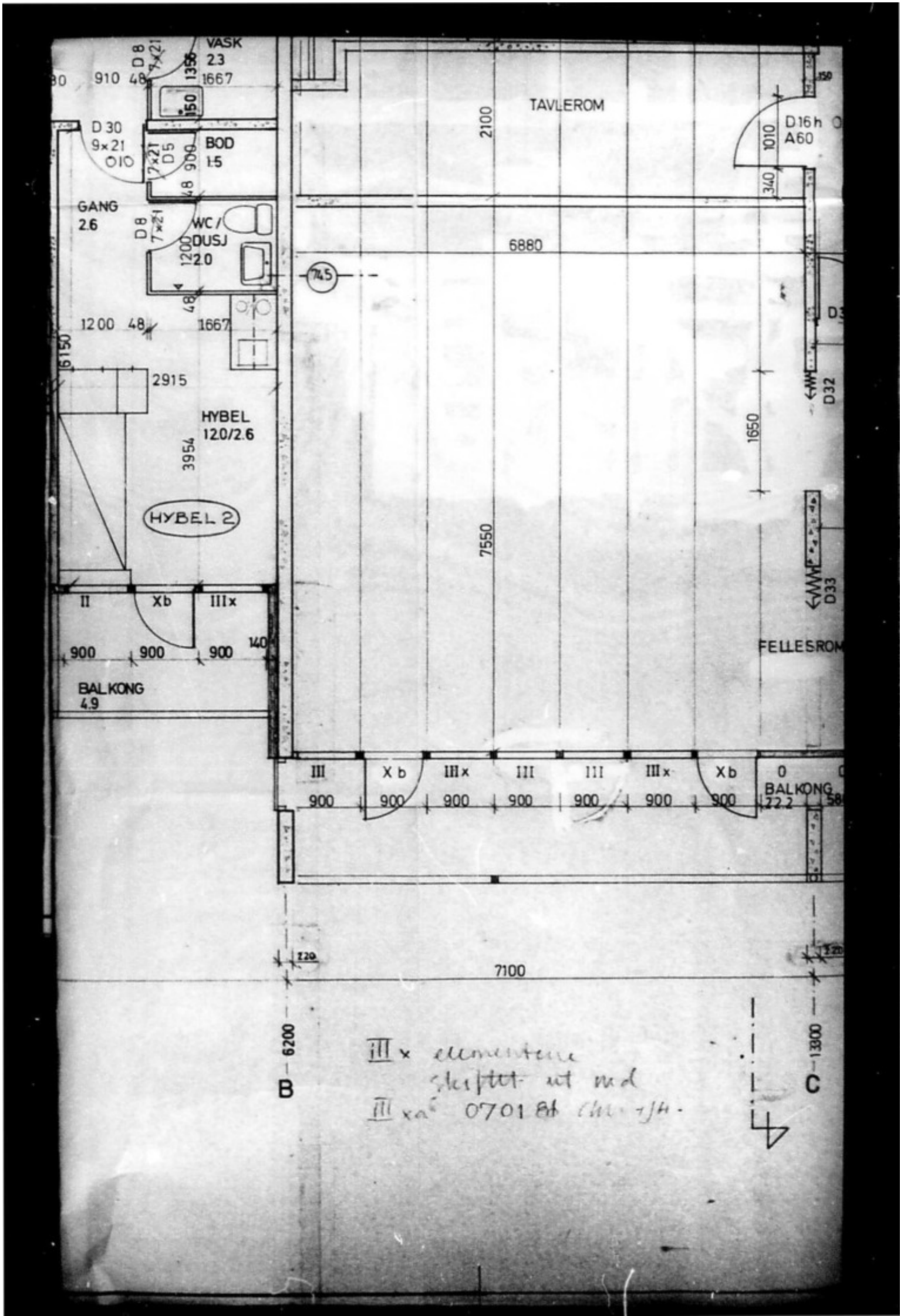
S2 · A3 · 81

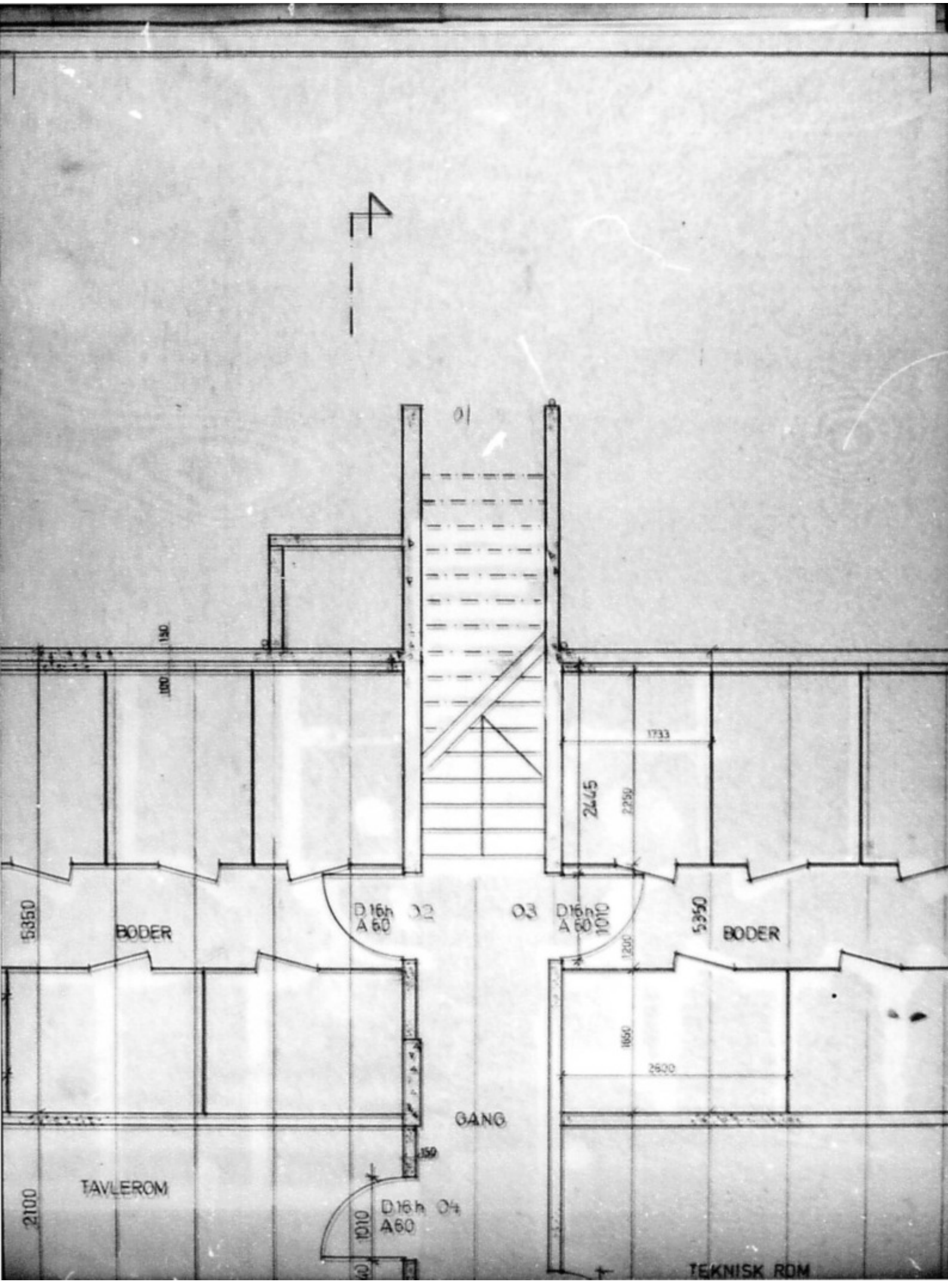
NILS ALM RYSLAND SEPPO HEINONEN

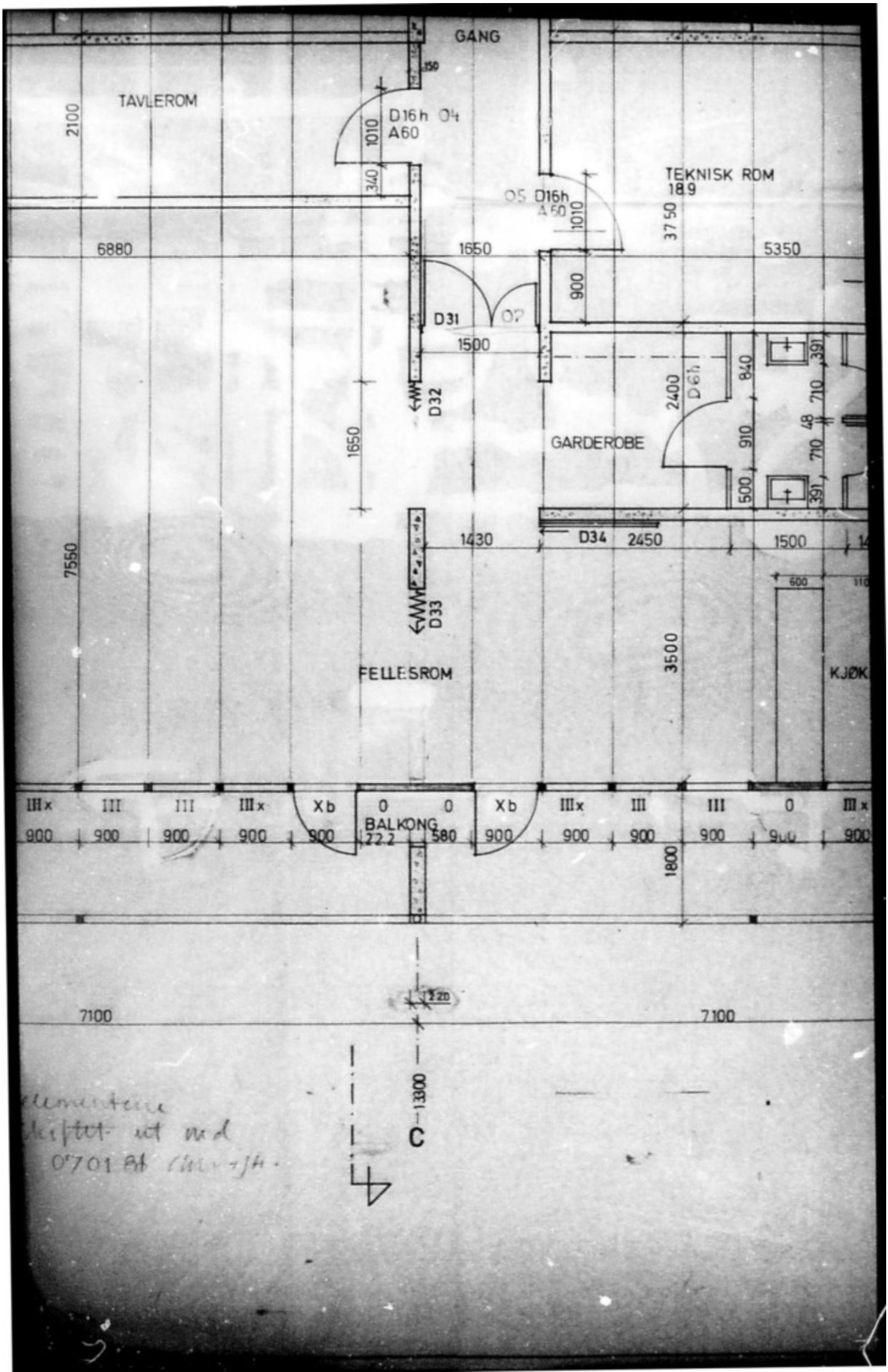
3294
98
1500
98
1500
98
2302
5980
BALKONG
4.0
998
900
900
111x
Xb
HYBEL
17.5/18
HYBEL
3450
2300
48
600
6978
2896
736
990
BYGGEL
1800
750
150
FELLESROM
11.3/18
900
900
900
900
111x
08
Xa
NISJE FOR
SIKRINGSSKAP
200x560
NTO MÅL
2550
1887
910
150
16800
3600
D30
9x21
09
726
BOD 1.4

16800
3600
9822
6276
OPPBEV-PLASS
5.6
BOD 1.4
WC/
DUSJ
2.5
GANG
26
D30
9×21
D5
7×21
D8
7×21
HYBEL
120/37
HYBEL 1
BALKONG
4.9
900
1800
2302
6200
A

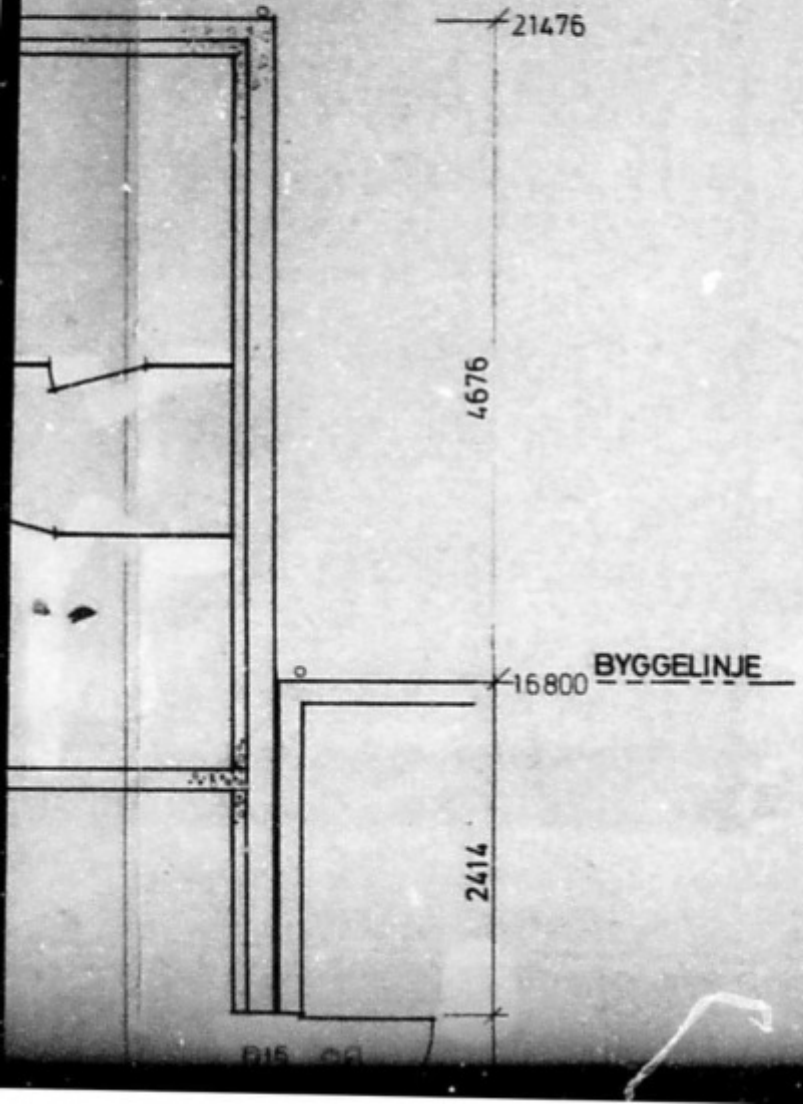

150
98
2550
1317
48
1667
48
GANG
1.6
D 8
7×21
WC/
DUSJ
2.0
1200
48
D 30
9×21
O11
BOD
1.5
900
48
D 5
7×21
D 8
7×21
VASK
2.3
1667
1350
910
48
150
D 30
9×21
O10
BOD
1.5
900
D 5
7×21
150
1695
600
700
5350
BODER
700
600
2260
2100
TAVLEROM
D 16h
A 60
D 16h
A 60
1010


VASK
2.3
1667
910
48
D 8
7×21
1350
150
D 30
9×21
010
BOD
1.5
D5
900
GANG
2.6
WC /
DUSJ
2.0
1200
1200
48
1667
6150
2915
HYBEL
12.0/2.6
3954
HYBEL 2
II
Xb
IIIx
900
900
900
140
BALKONG
4.9
TAVLEROM
2100
D16h
A60
1010
340
6880
745
1650
7550
D32
D33
FELLESROM
III
Xb
IIIx
III
III
IIIx
Xb
900
900
900
900
900
900
900
0
BALKONG
22.2
220
7100
6200
13300
B
C
IIIx elementene
skiftet ut med
IIIxa 0701 84

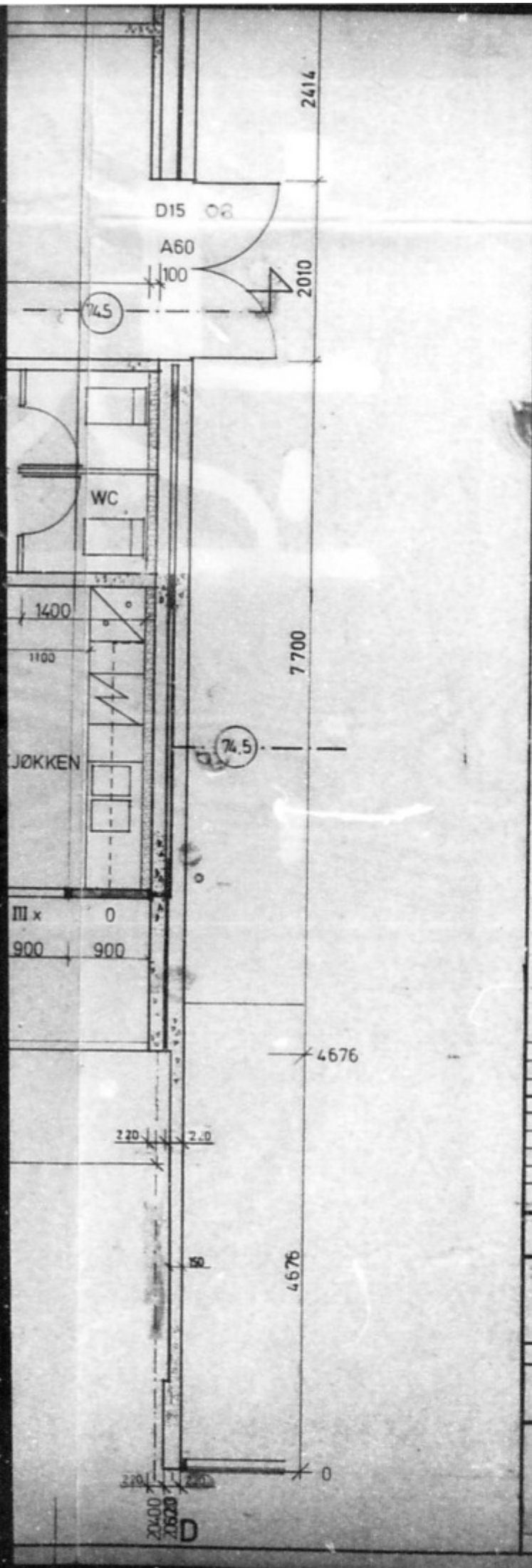

01
150
100
1733
2445
2250
5350
BODER
D16h
A60
02
03
D16h
A60
1010
1200
5350
BODER
1660
2600
GANG
150
TAVLEROM
2100
D16h
A60
04
1010
TEKNISK ROM



elementene
skiftet ut med
0701 Bl (Rev. 4/4.

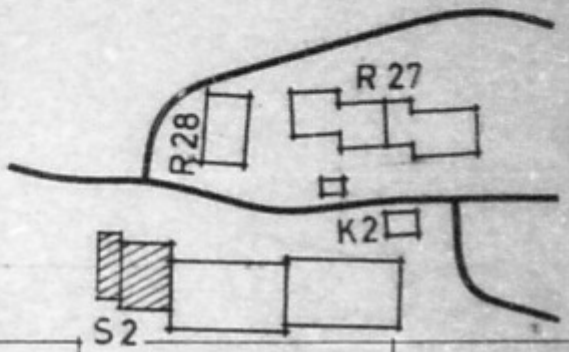


12.08.81.
Vegger i kybler endre: til 17.5 cm Leca.
Lydblokk



LEIL. NUMMERERING FOR LÅSPLAN

TUN 9



INDEX	RETTET TEGNET	DATO 190978	
F	SIKRINGSSKAP HYBLER	090981	ØM
E	FØRT PÅ DØRNR.	16/8-81	Ø.N.
D	AKSE D: ISOLASJON	0 50281	JH
C	PLAN AKSE A-B INNTEGN	030281	ehh
B	PLAN FELLESROM	200279	ØM
A	KORR MÅL LEIL SK VEGG	201178	ehh

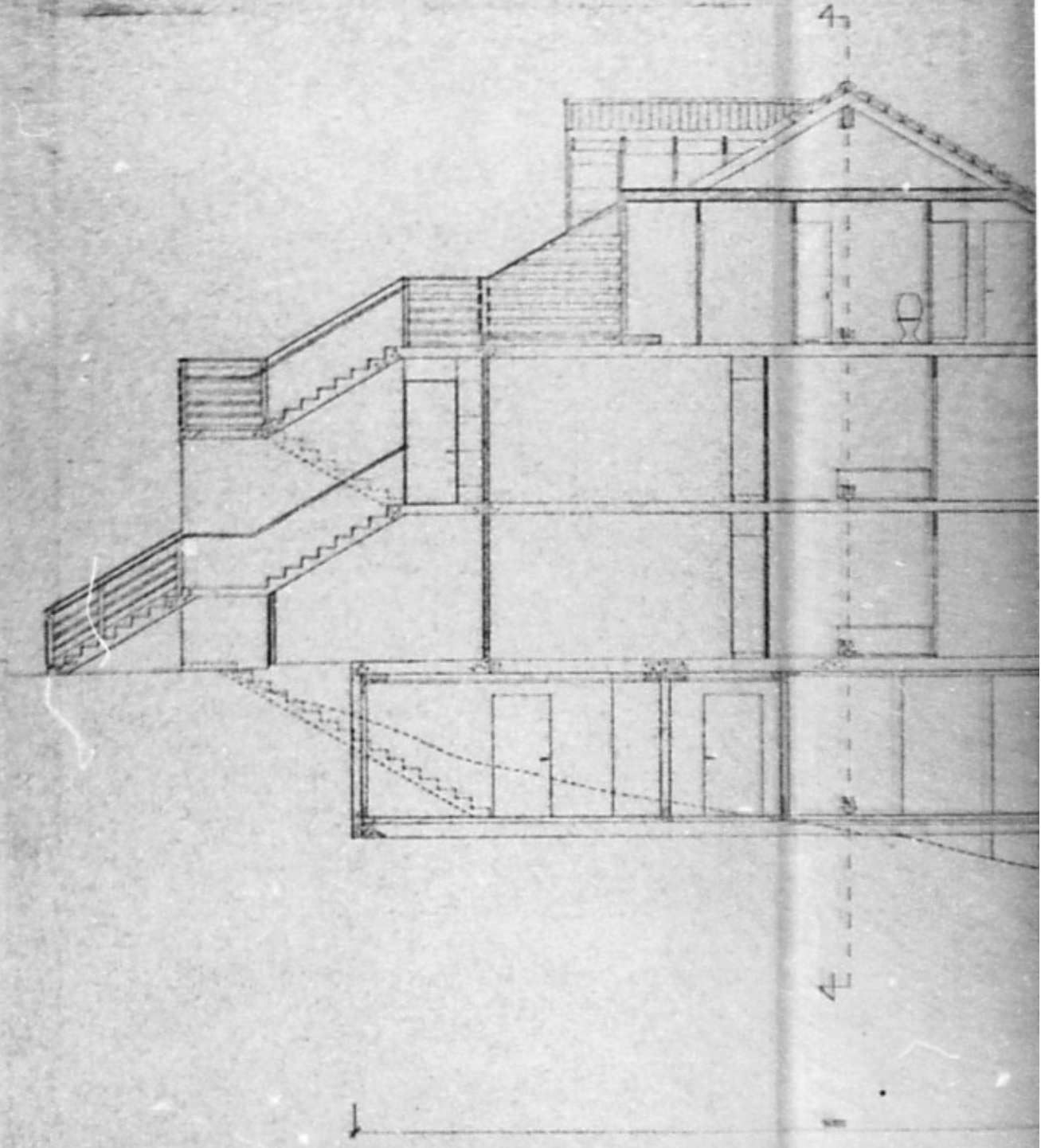
OKSVAL III -.IV | NESODDEN BBL

PLAN KJELLER AKSE A-D

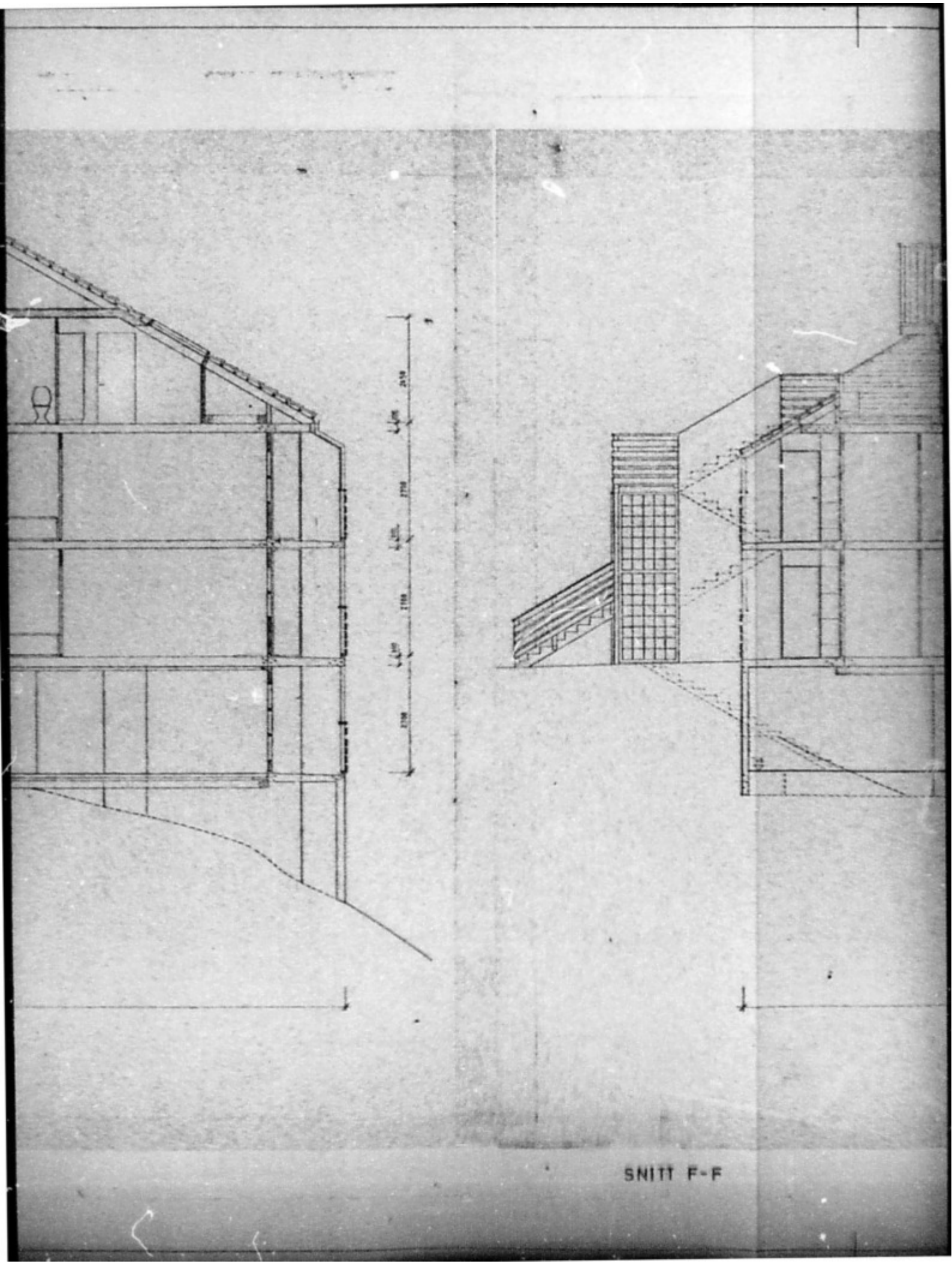
MÅL 1:50 | SIGN ehh

TEGN. NR. S2 · A 3 · 01 (F)

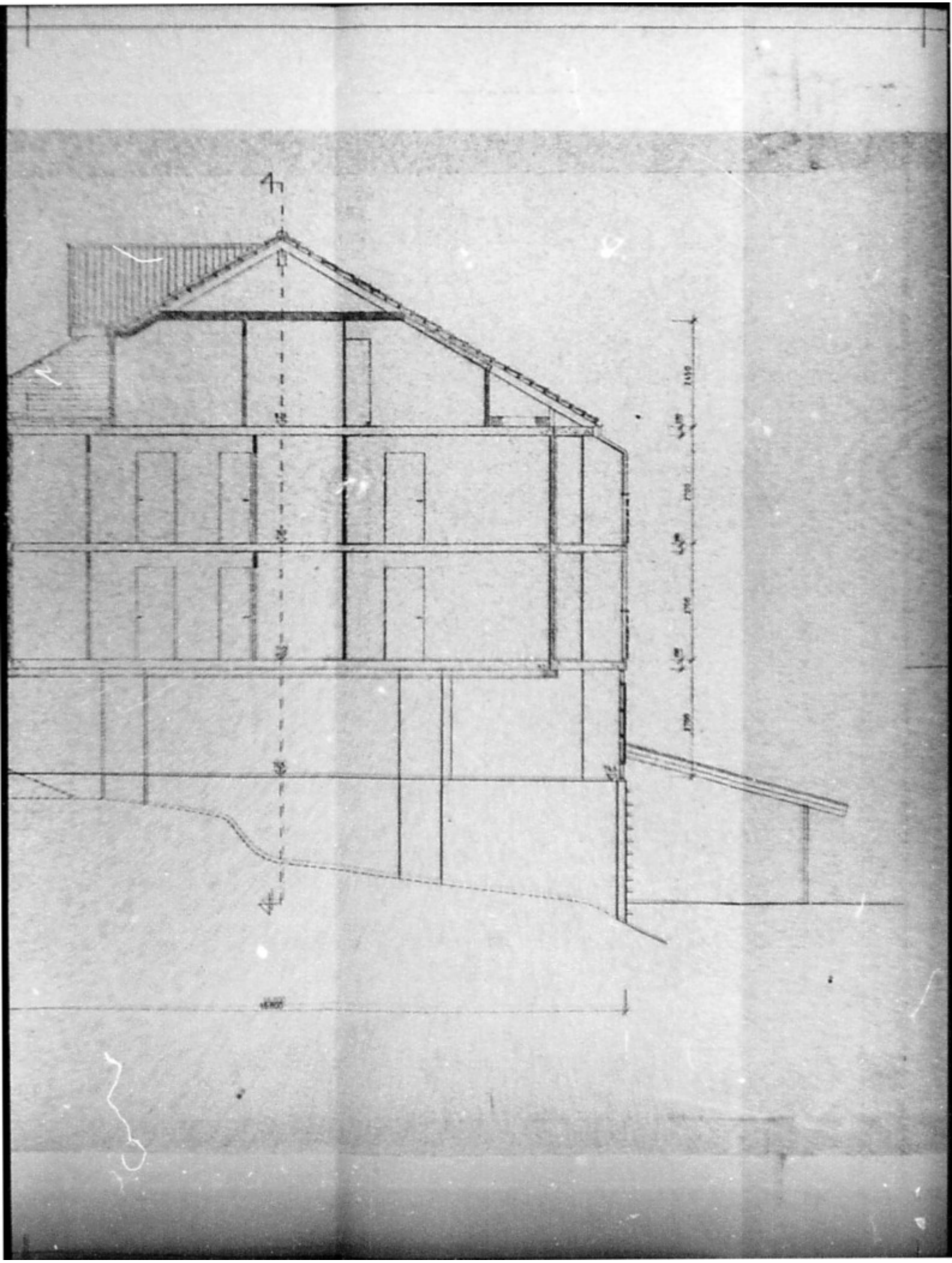
NILS ALM ROSLAND SEPPO HEINONEN
ARKITEKTER MNAL
DRAMMENSVN 419
1320 STABEKK
TLF (02) 53 01 10
MÅLAN 7
3440 RØROS
TLF (074) 11877

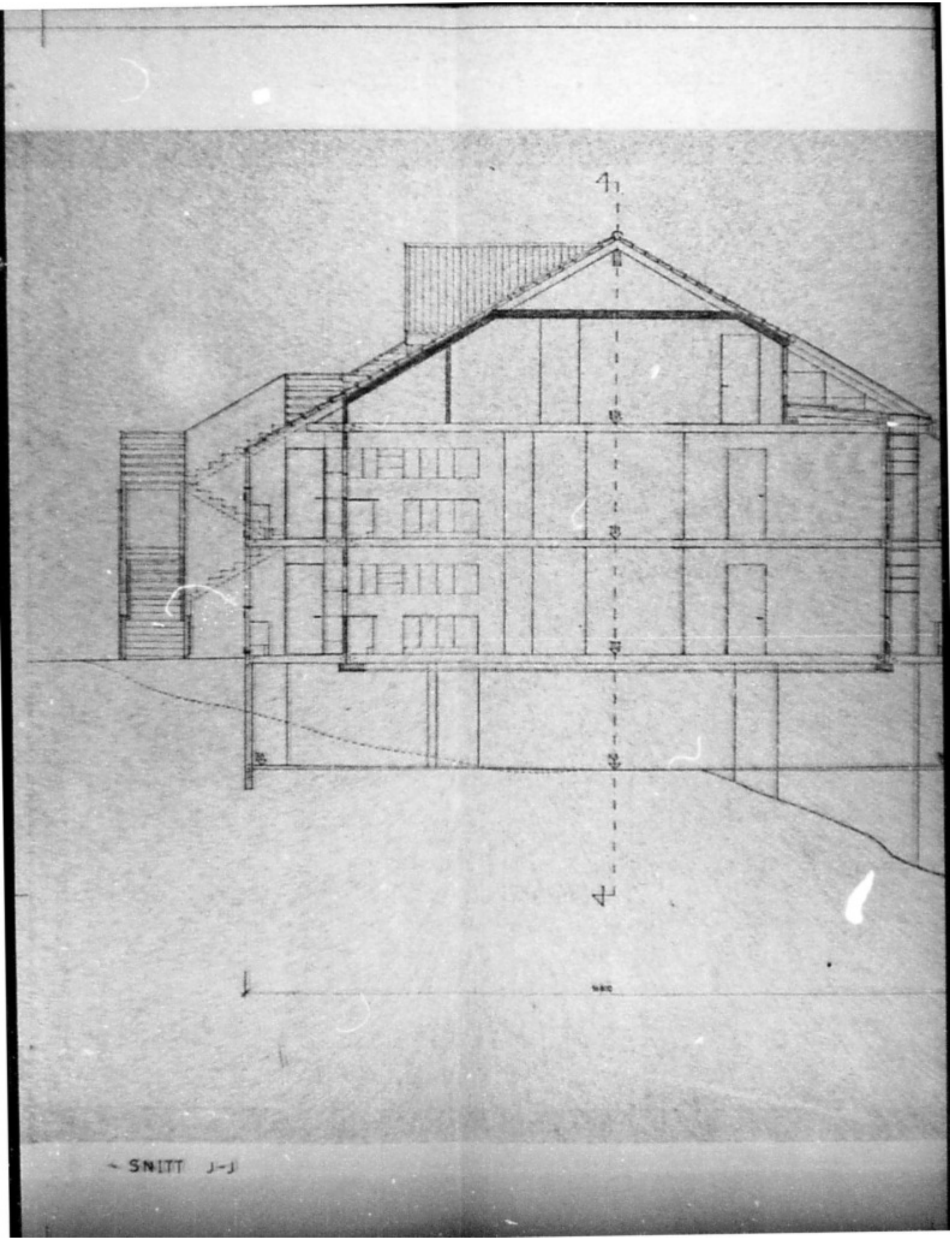


SNITT B-B

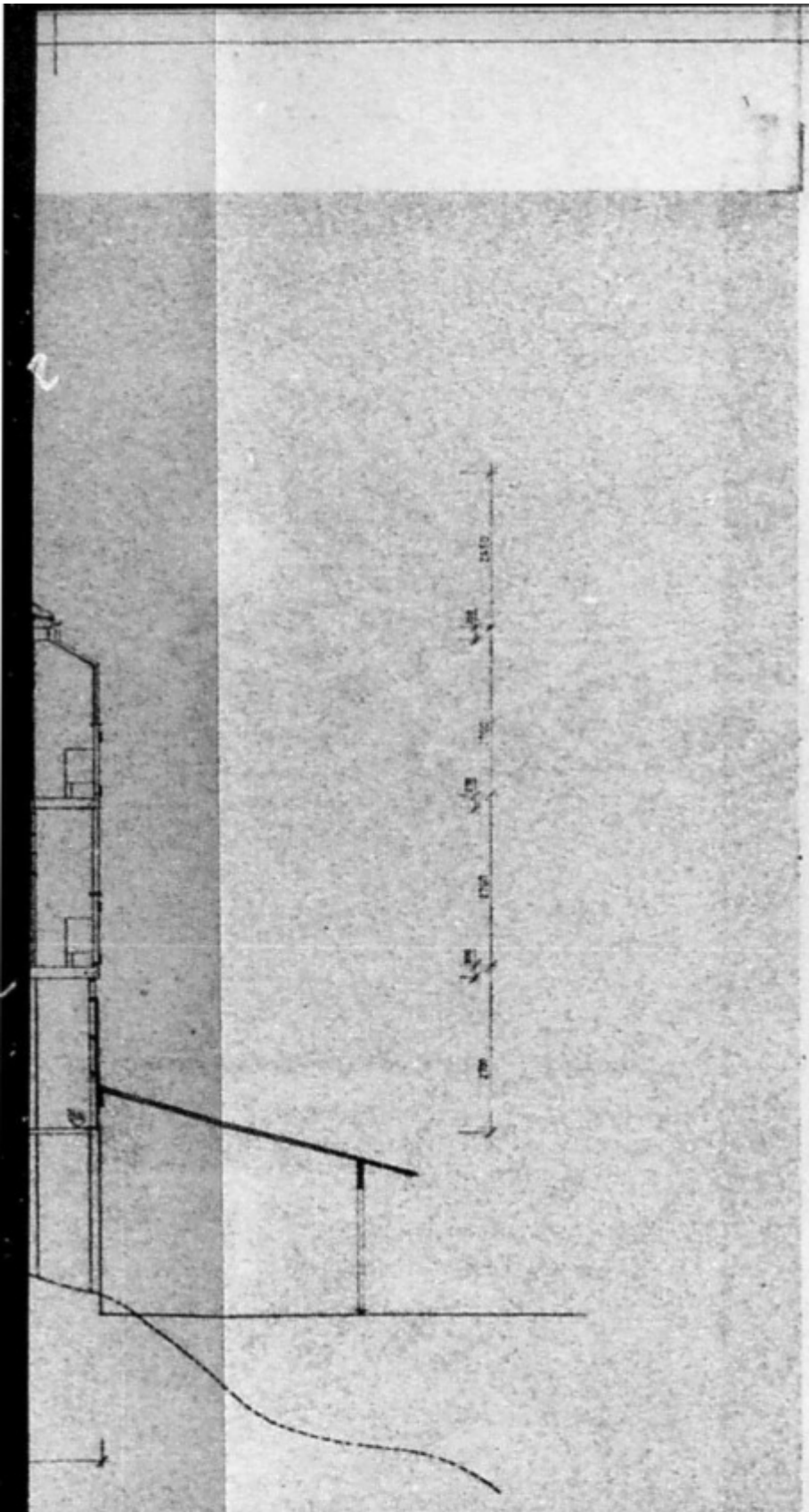


SNITT F-F



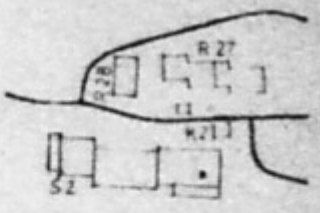


SNITT J-J



Teknisk etat
- 5 JUNI 1979
Arkivnr.

TUN 9



B	DIV KORR	070579 ahh
A	KORR	150978 ahh

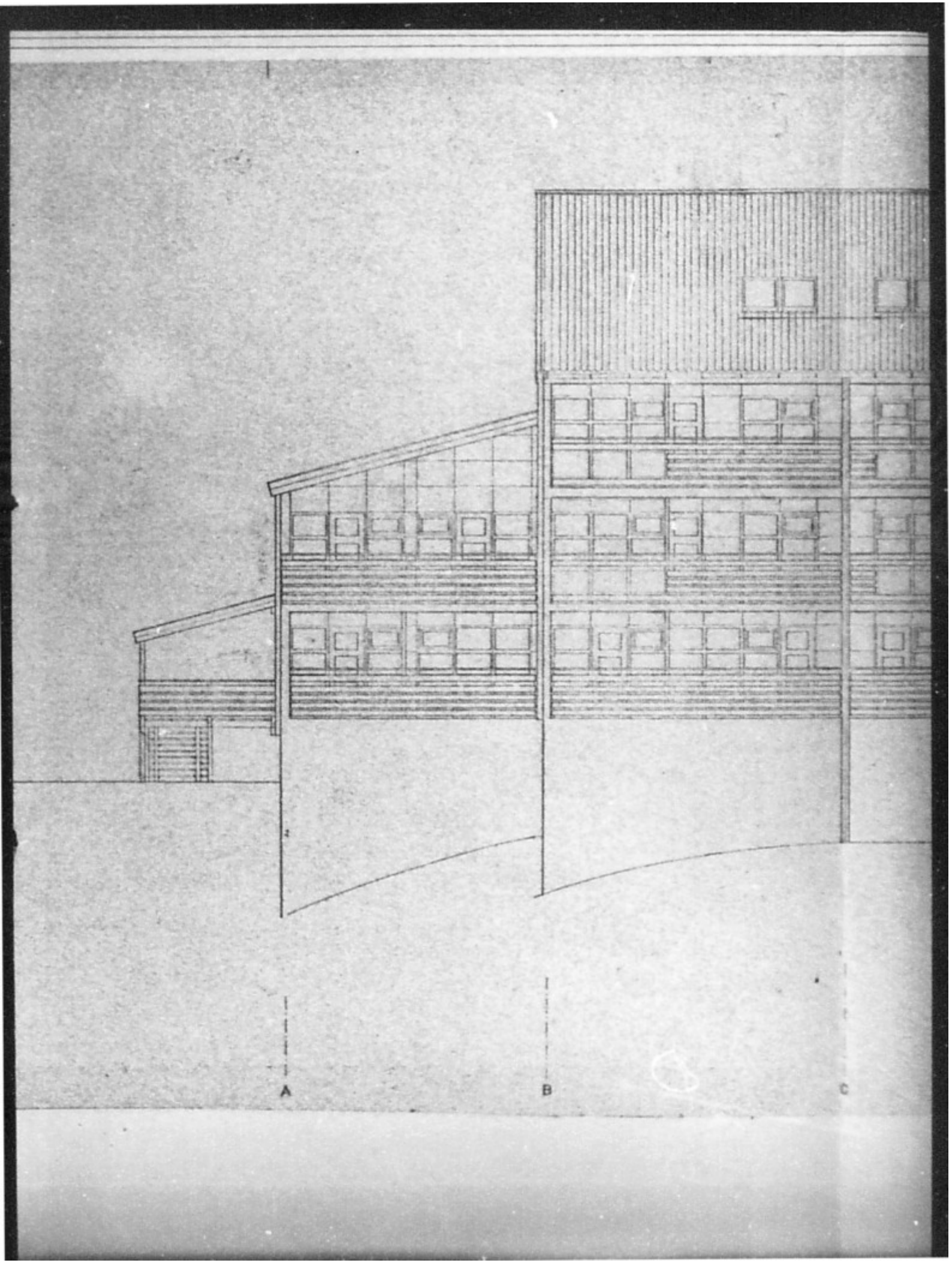
OKSVAL III - IV | NESODDEN BBL

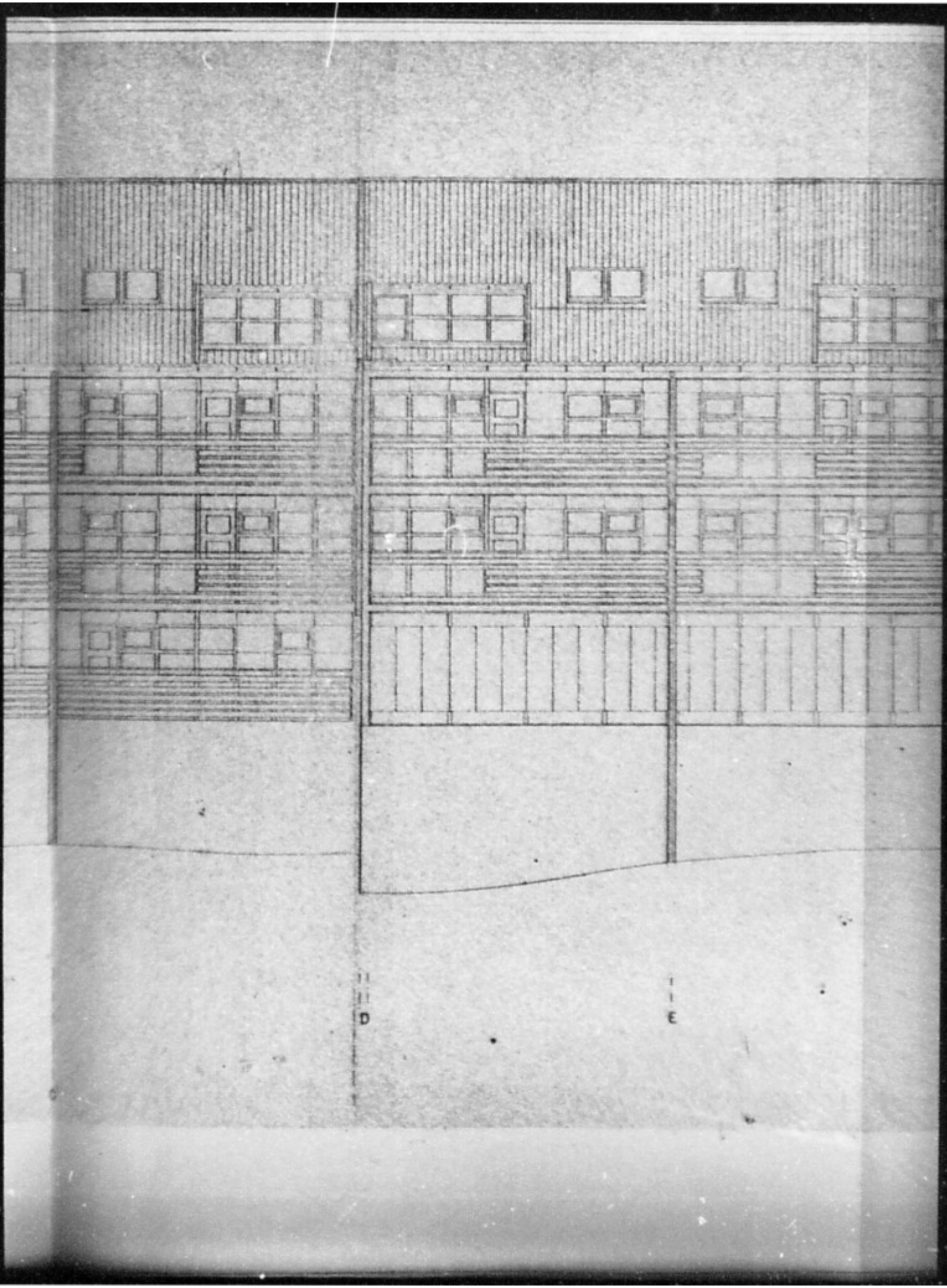
SNITT B-B, F-F, J-J

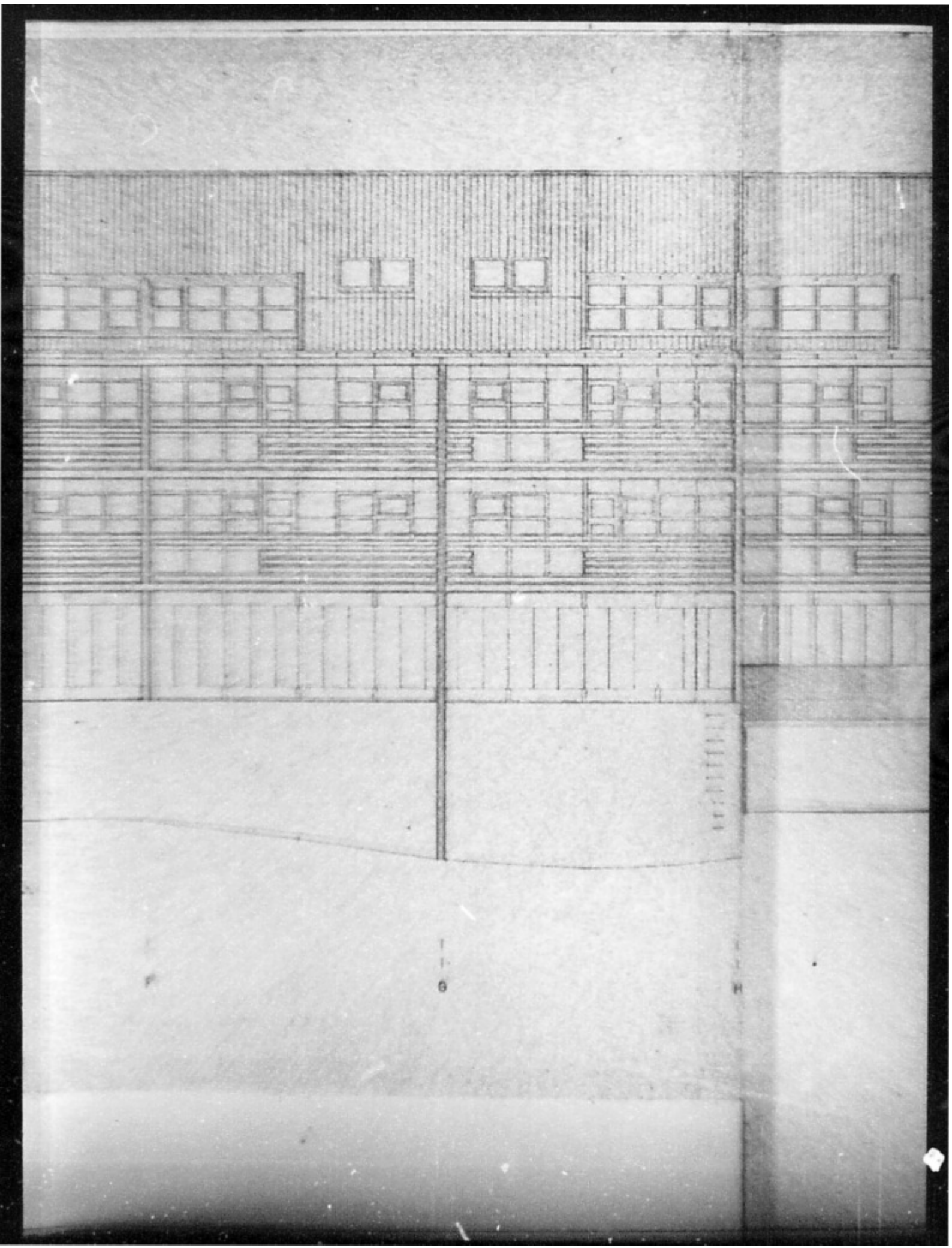
S2-A2-41

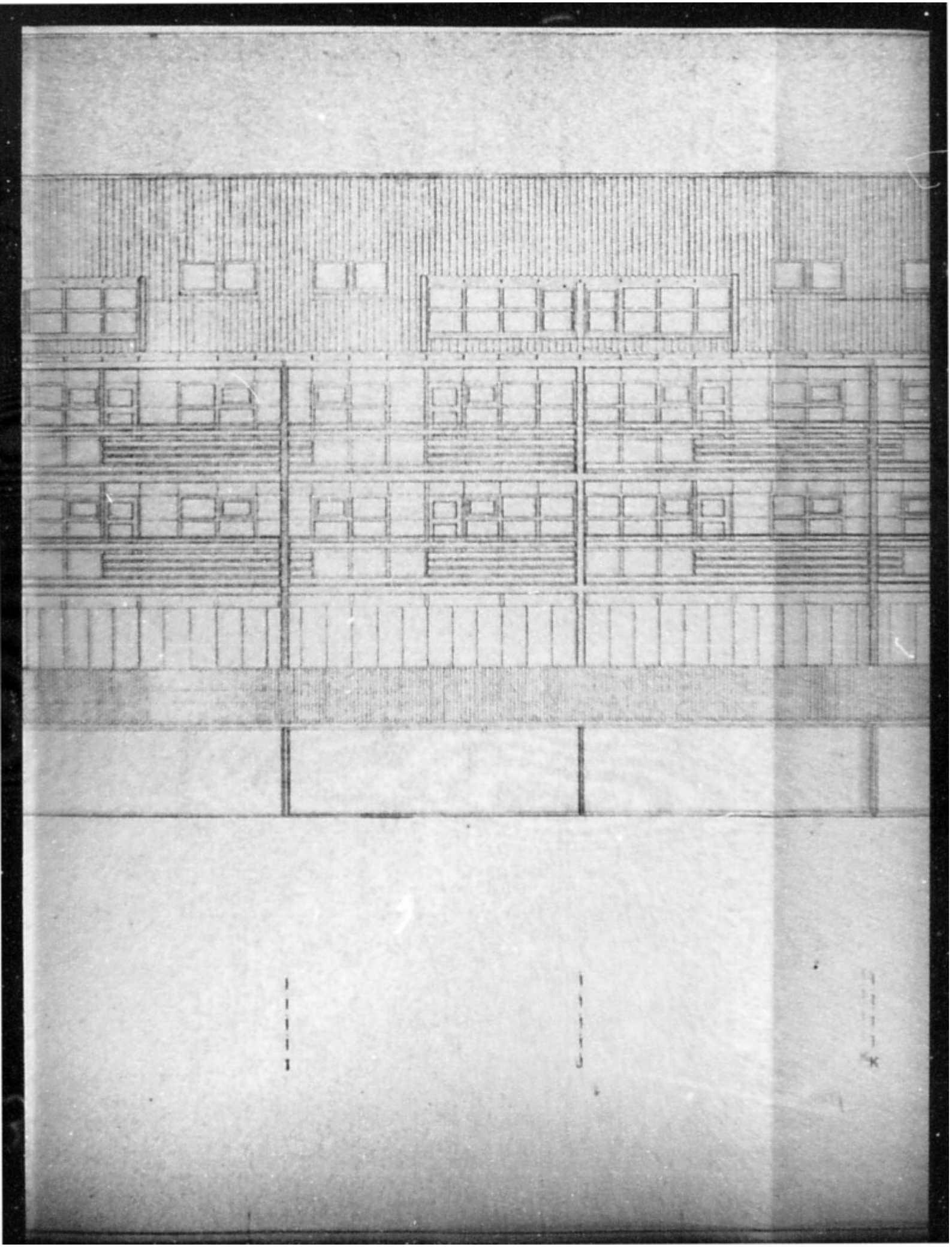
B

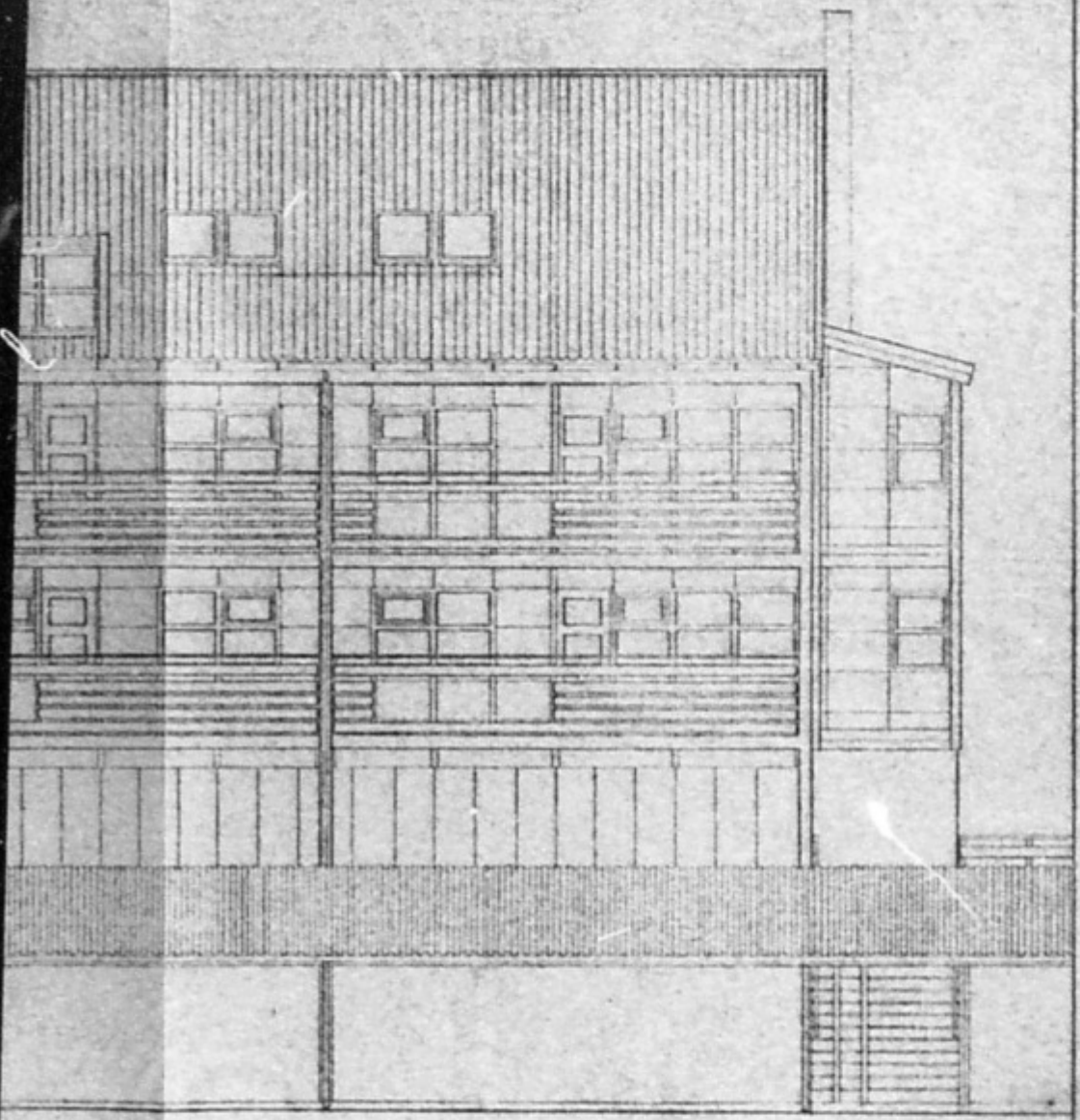
NILS ALM ROSLAND SEPPO HEIKKINEN


A
B
C


D
E





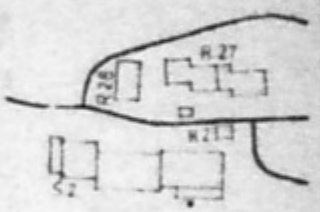


K

L

Teknisk etat
- 5 JUNI 1979
Arkivnr.

TUN 9



B	DIV KORR	070579 ebb
A	KORR	180978 ebb
		1:0777

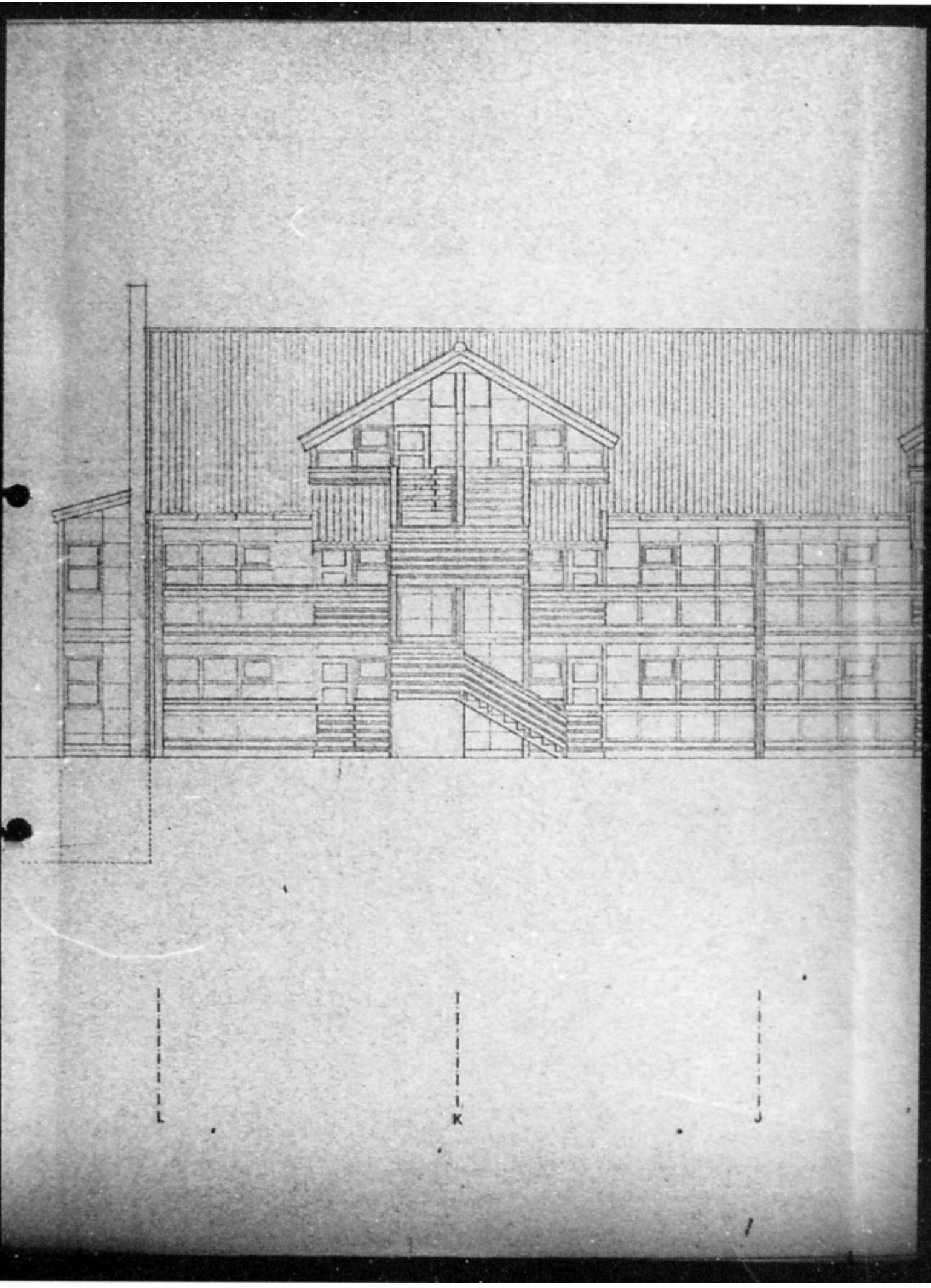
OKSVAL III - IV | NESODDEN BBL

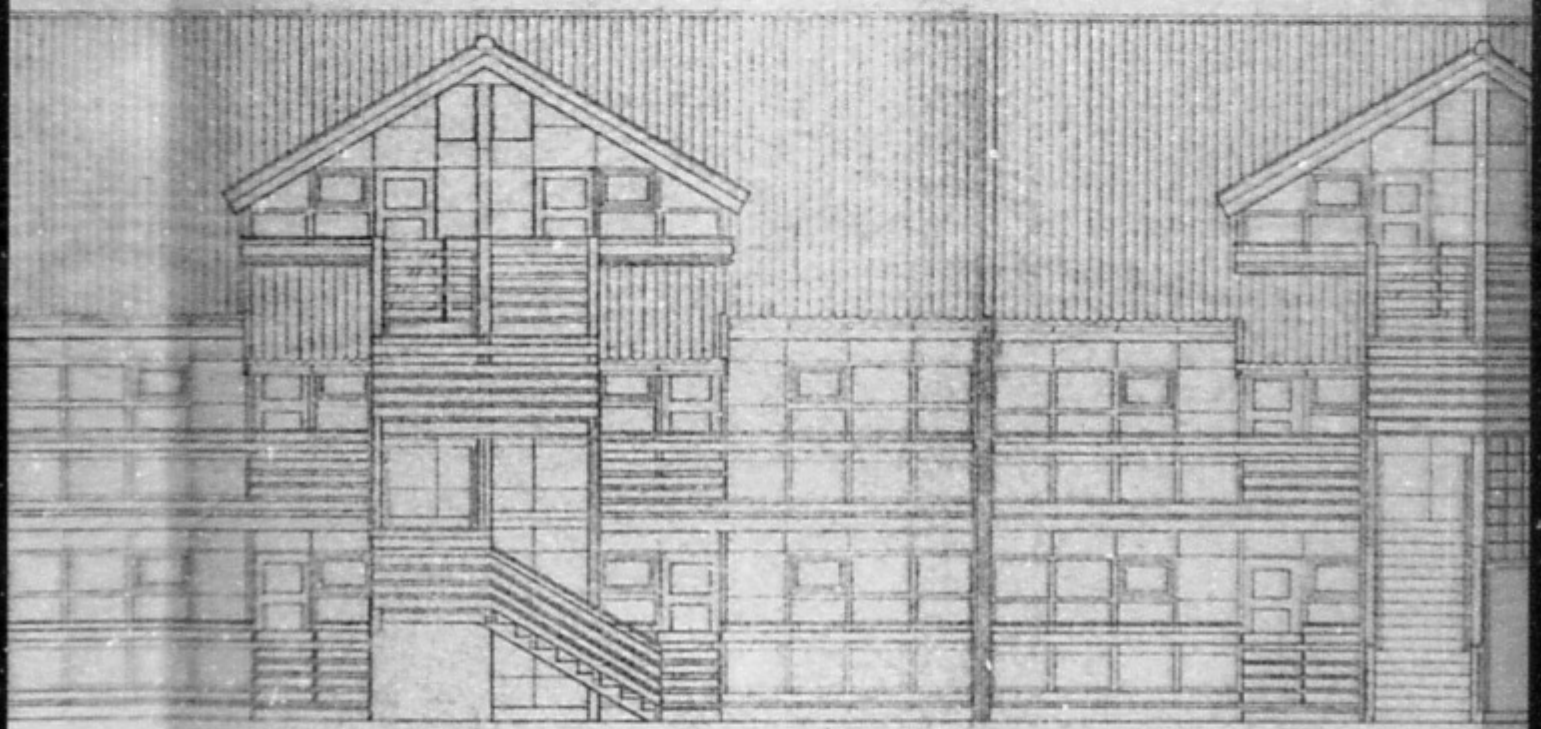
LANGFASADE ØST
AKSE A - L

S2·A2·71

B

NILS ALM RUSLAND SEPPO HEINONEN

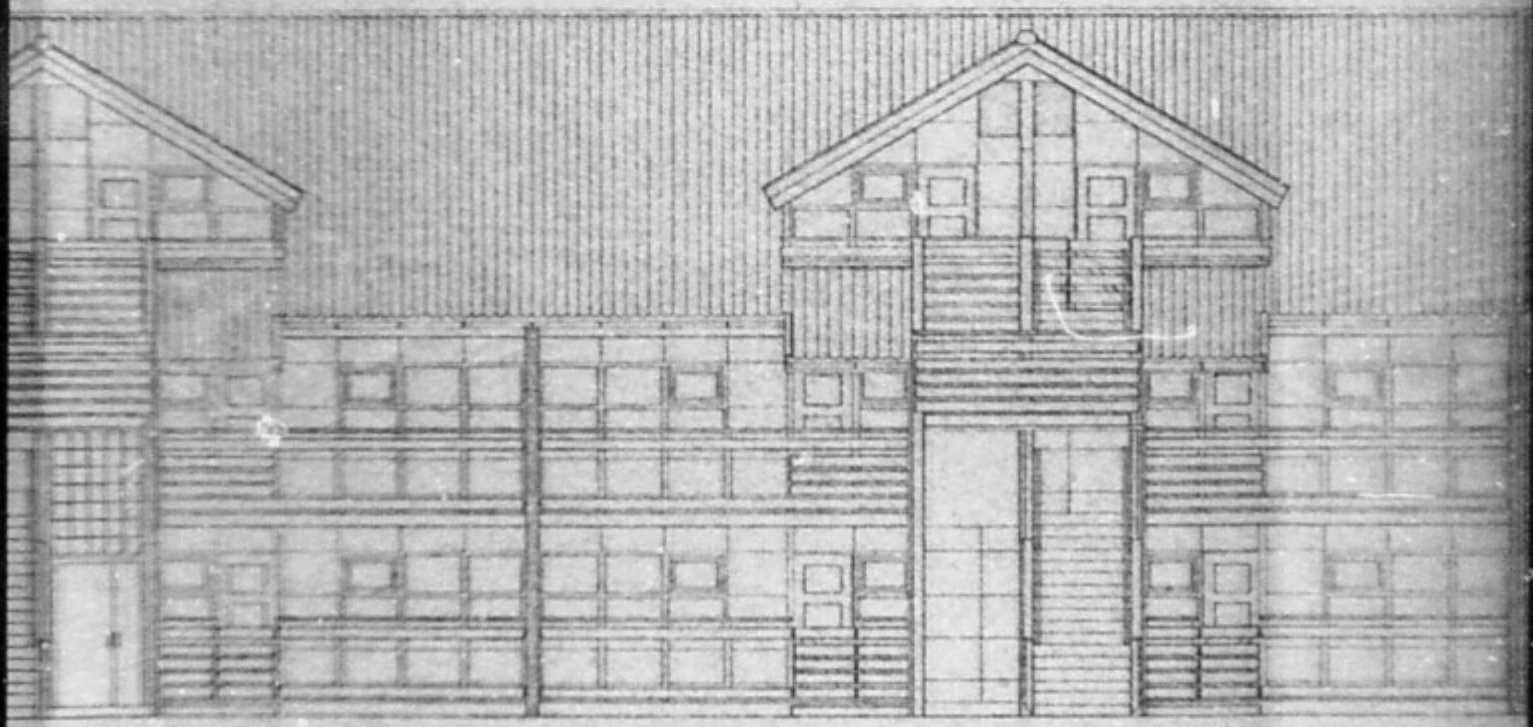

L
K
J

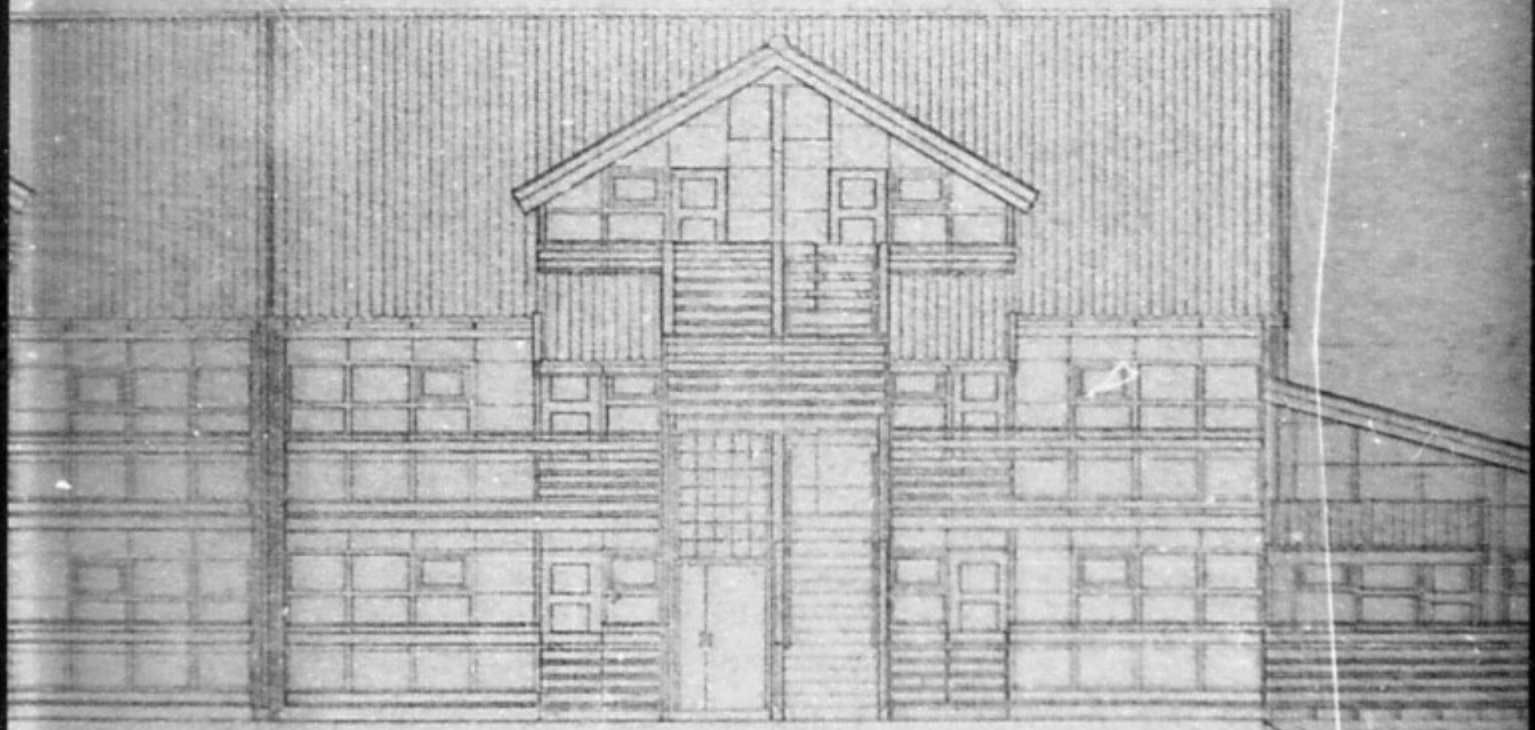


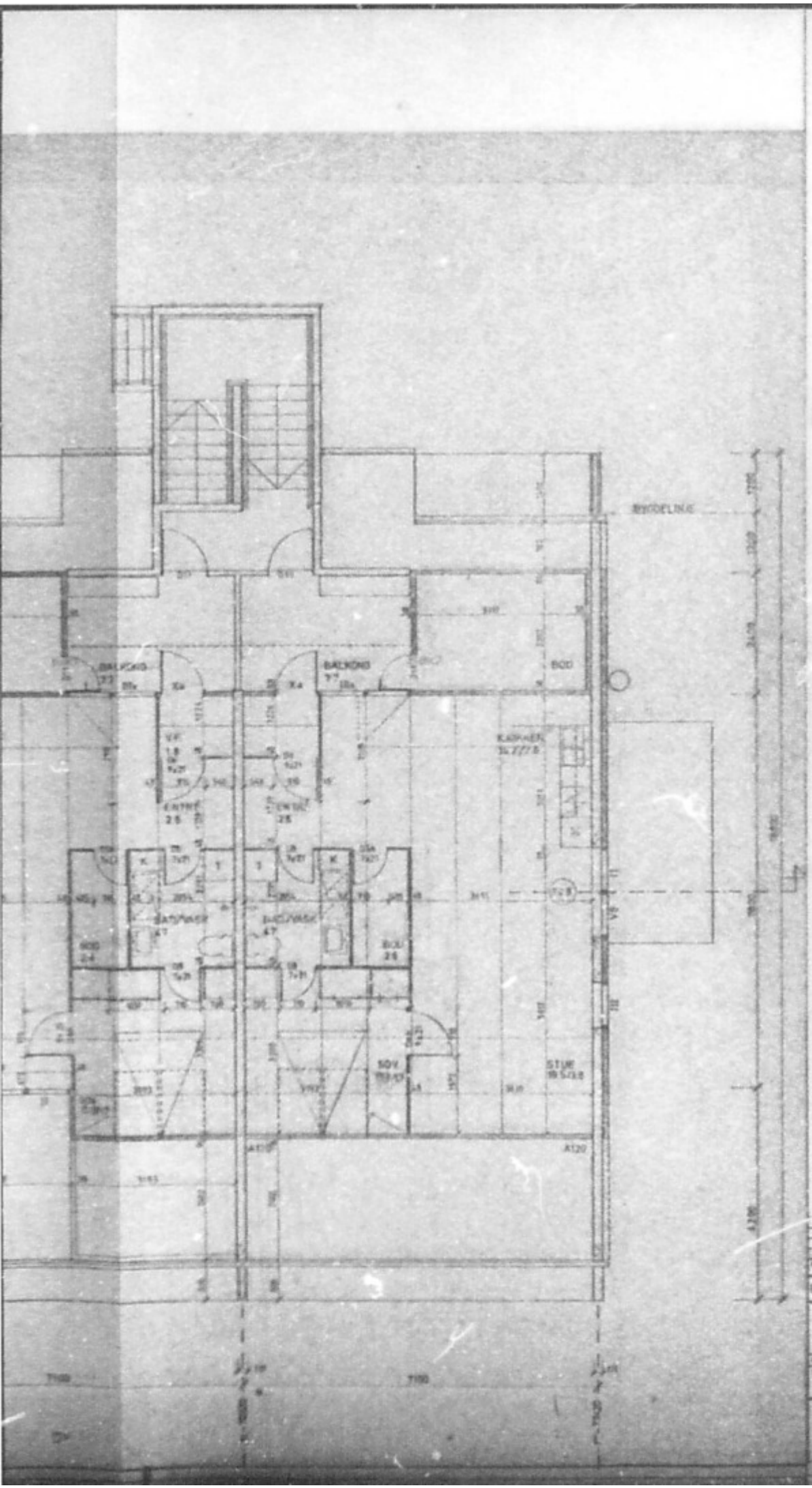
I

H

G

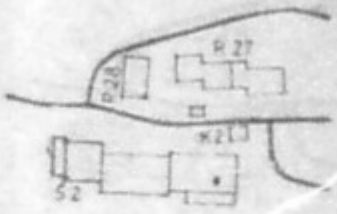






Teknisk etat
- 5 JUNI 1979
Arkivnr.

TUN 9



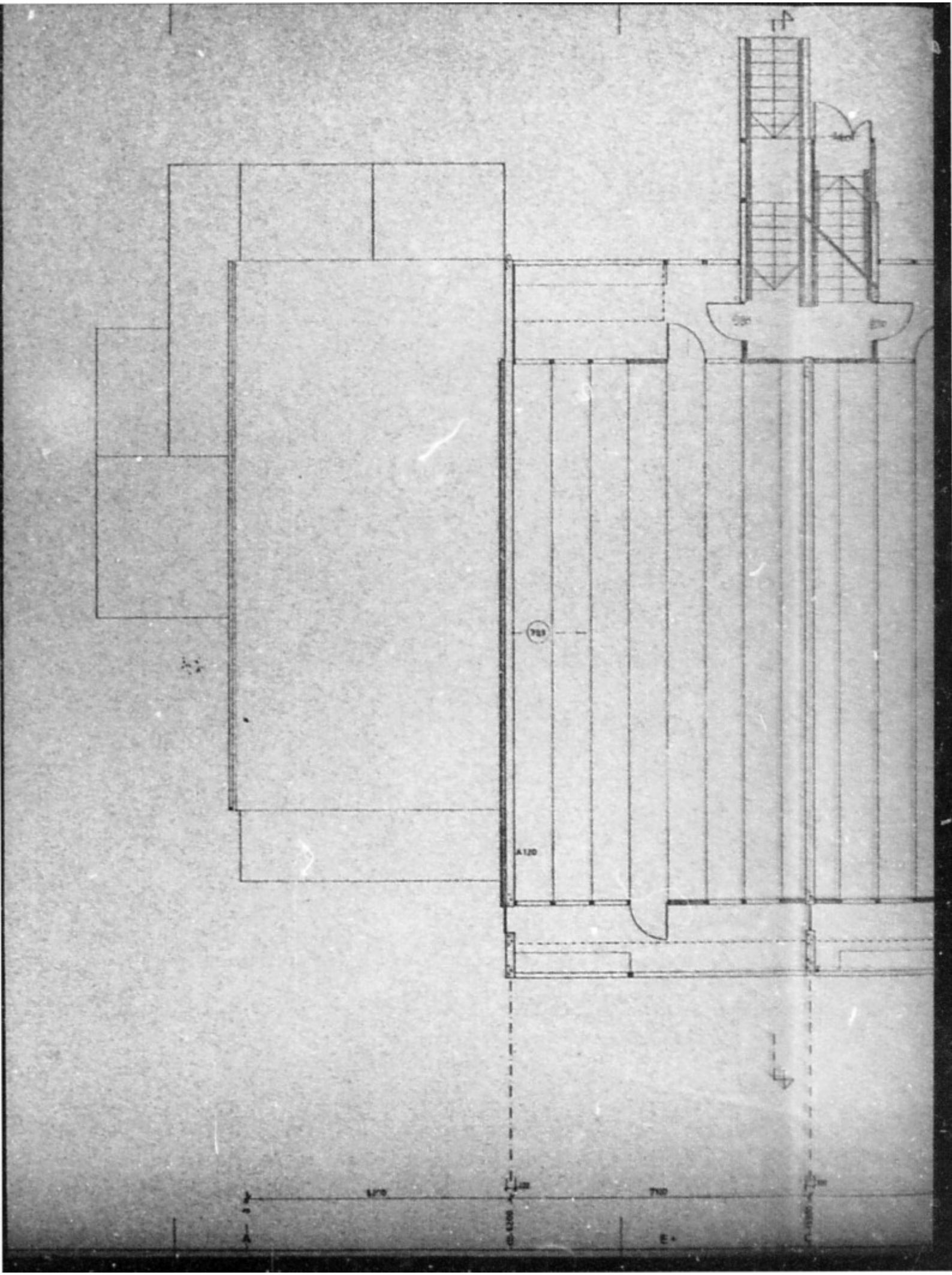
B	DIV. KORR.	070579
A	KORR.	180978
		010777

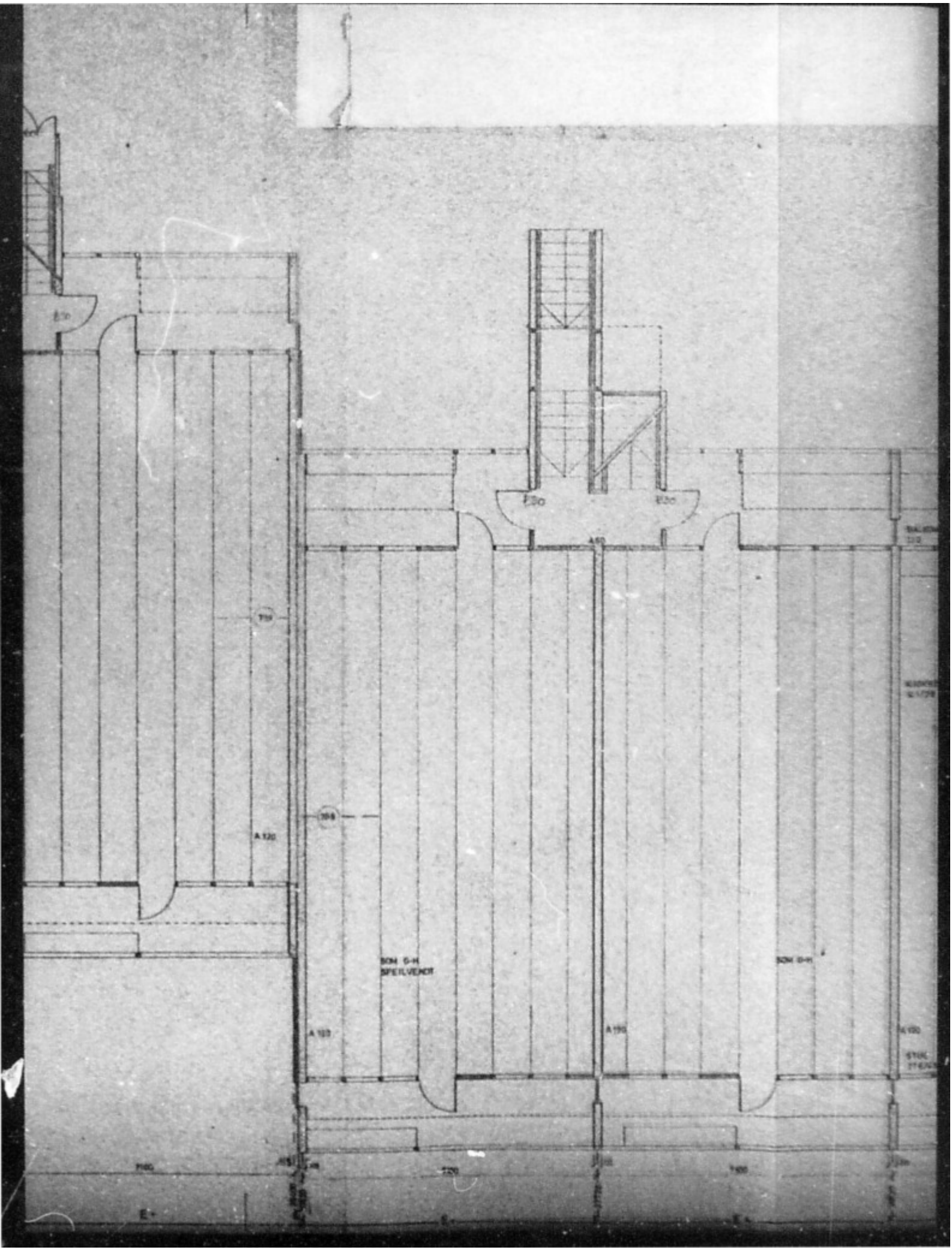
OKSVAL III - IV | NESODDEN BBL

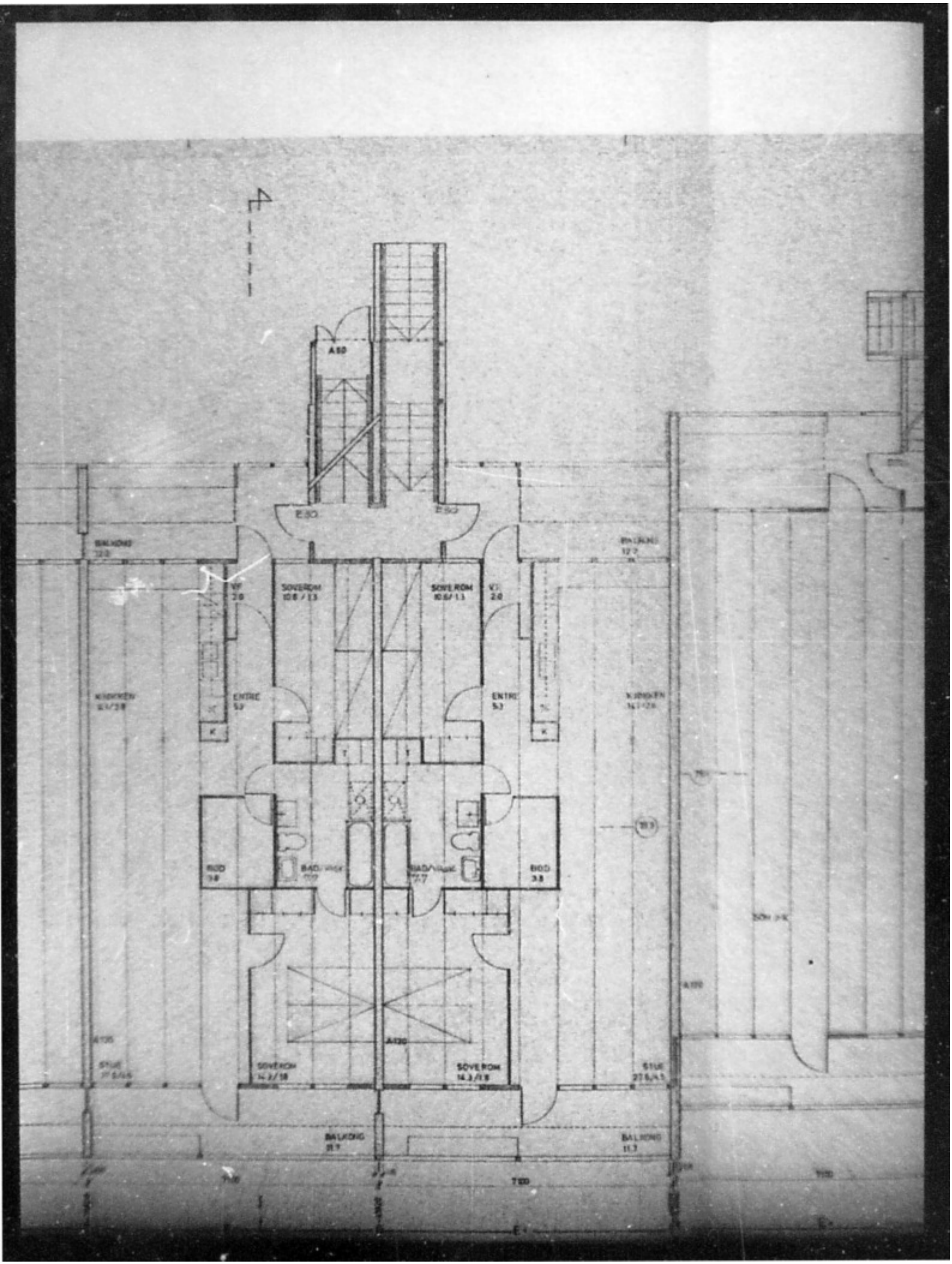
PLAN 2.ETG.

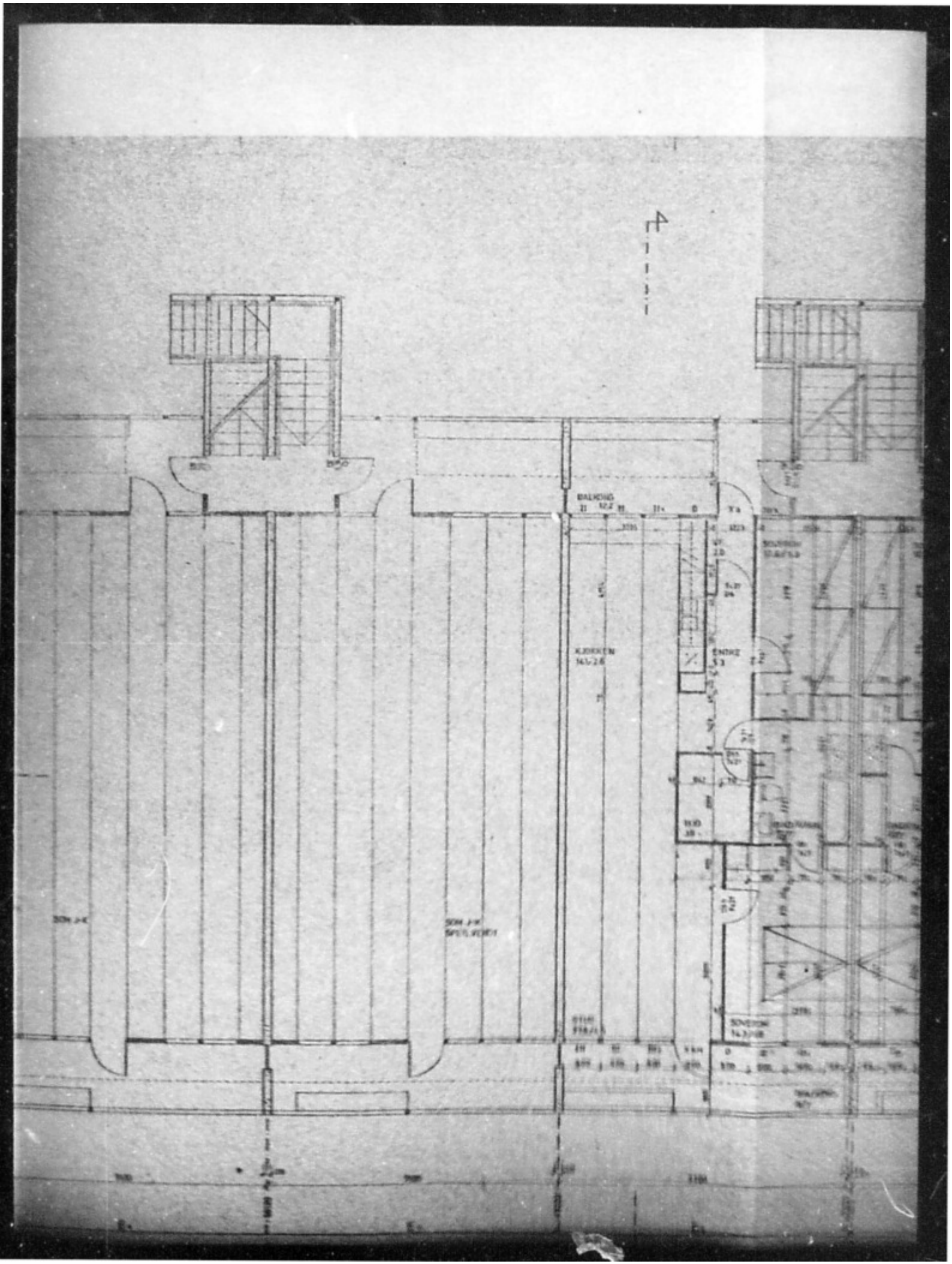
S2·A2·21

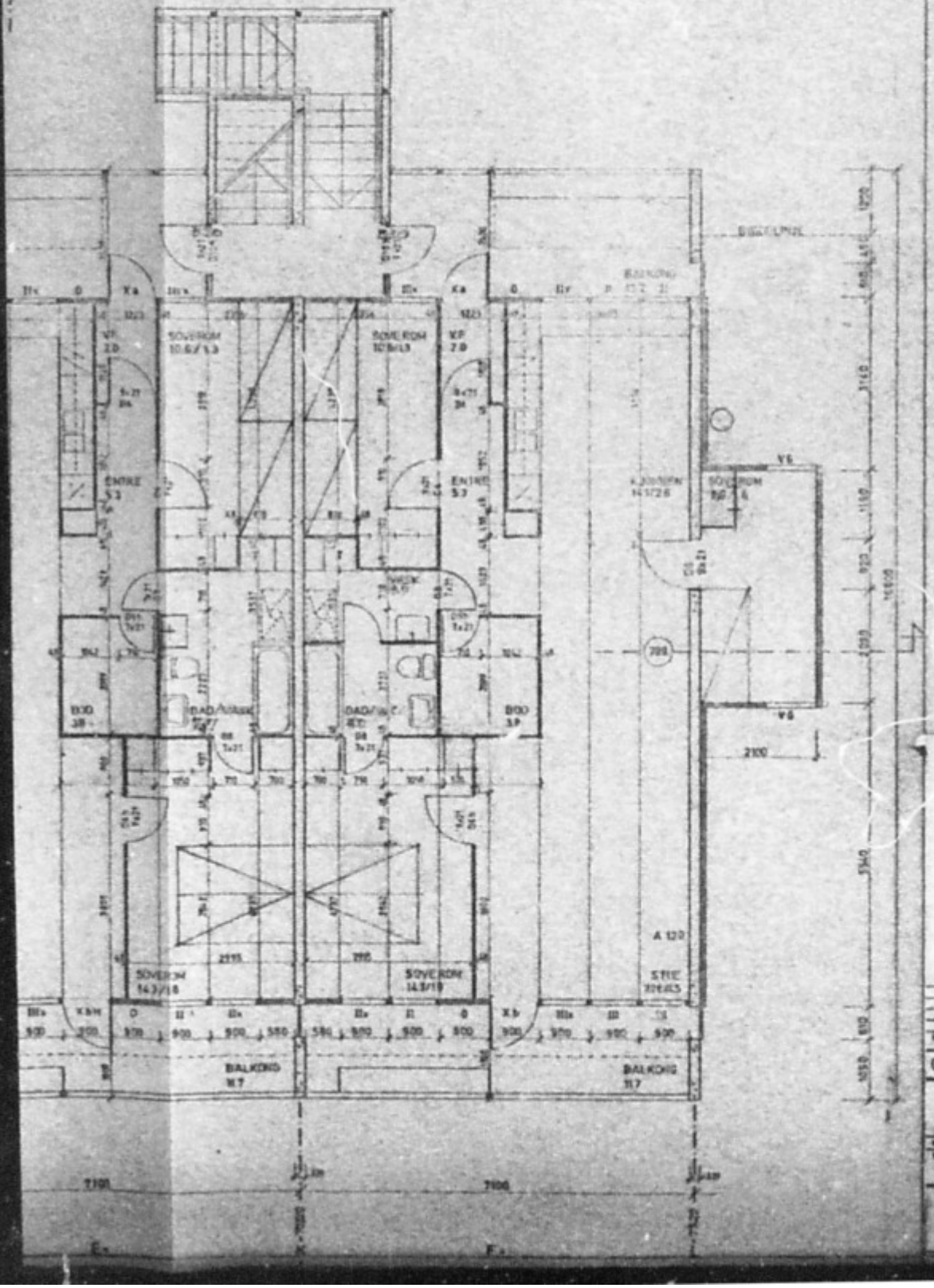
ARILS ALM ROSLAND SEPPO HEINONEN




SCM G-H
SPEELVELDEN
SCM G-H

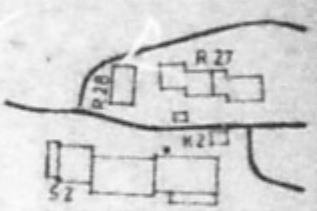

A
A 80
ESG
ESG
SOVEROM
SOVEROM
ENTRE
ENTRE
KJØKKEN
KJØKKEN
BOD
BOD
SOVEROM
SOVEROM
STUE
STUE
BALKONG
BALKONG


BALKONG
KJØKKEN
ENTRÉ



Teknisk etat
- 5 JUNI 1979
Arkivnr.

TUN 9



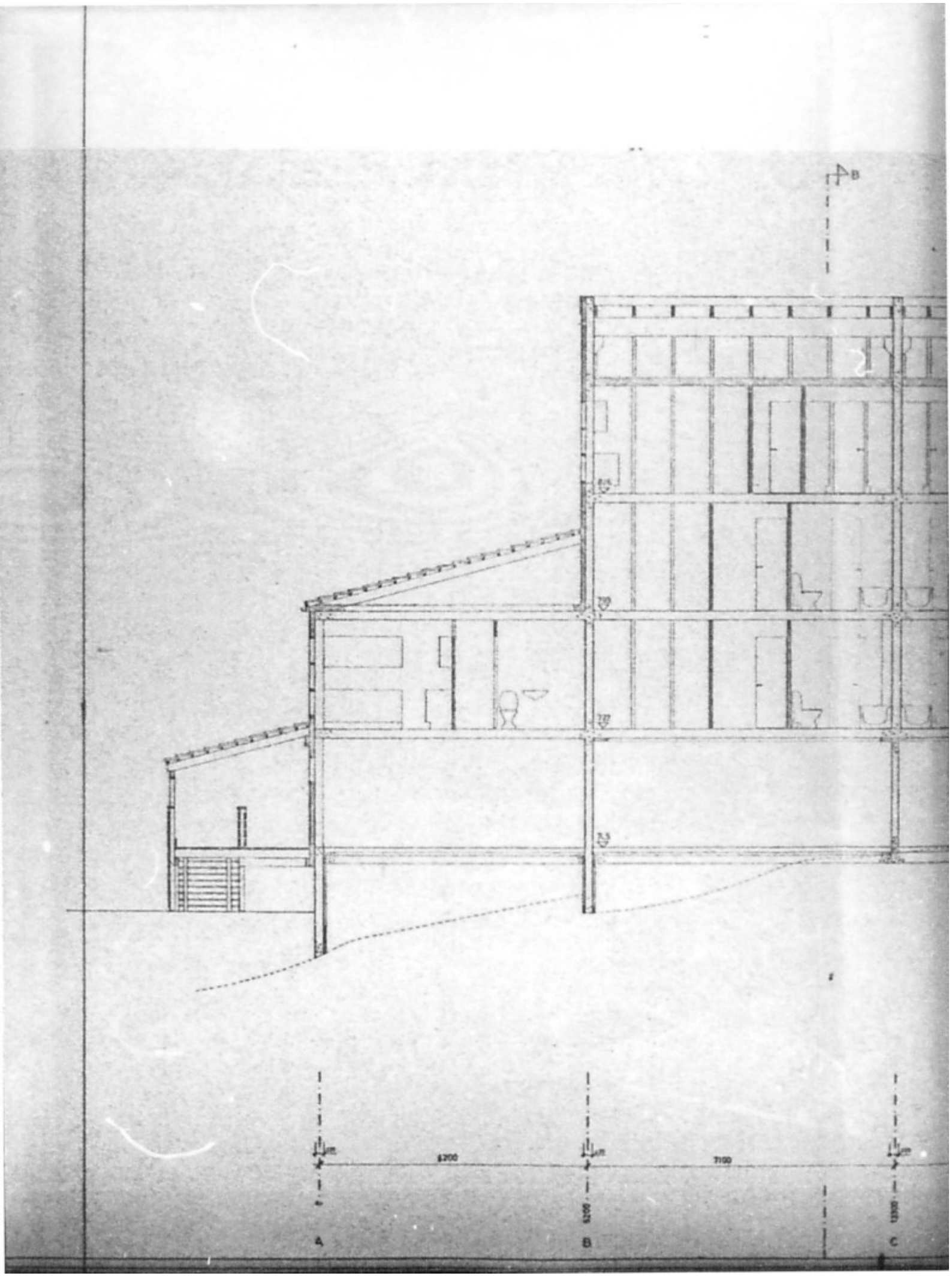
B	DIV. KORR	0705 Nord
A	KORR	150978 ØMN
		010777

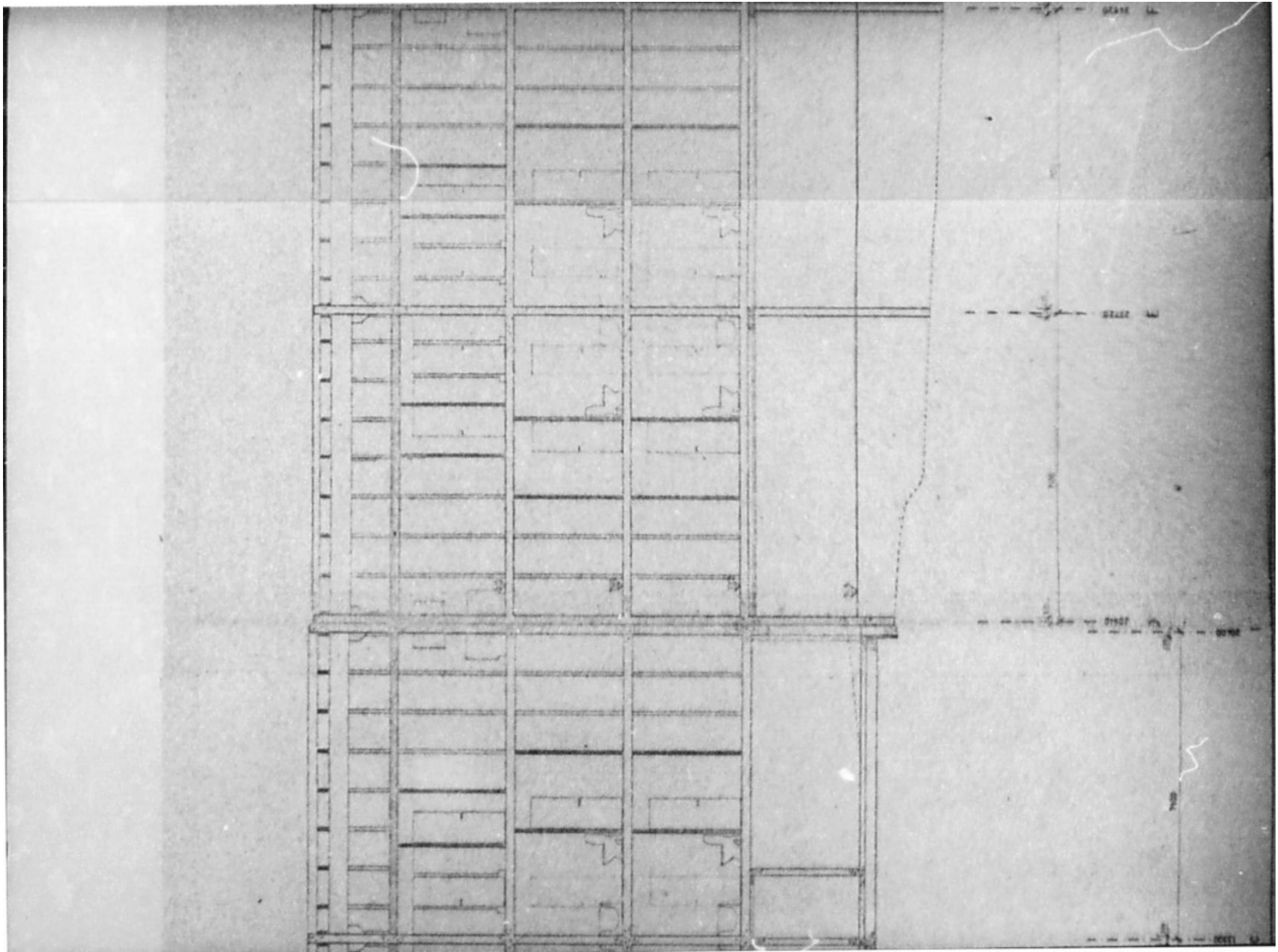
ØKSVAL III - IV | NESODDEN BBL

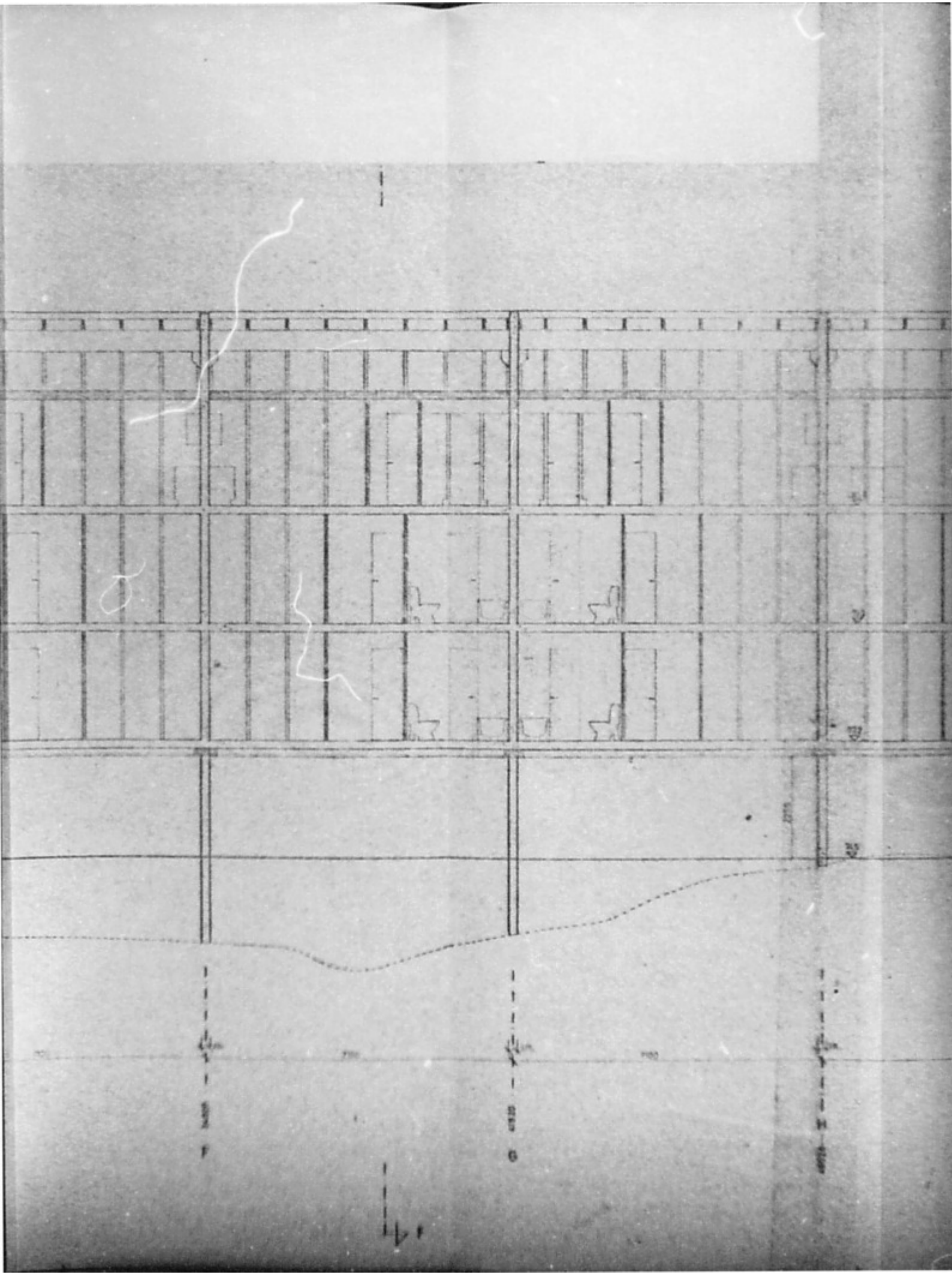
PLAN 1. ETG.

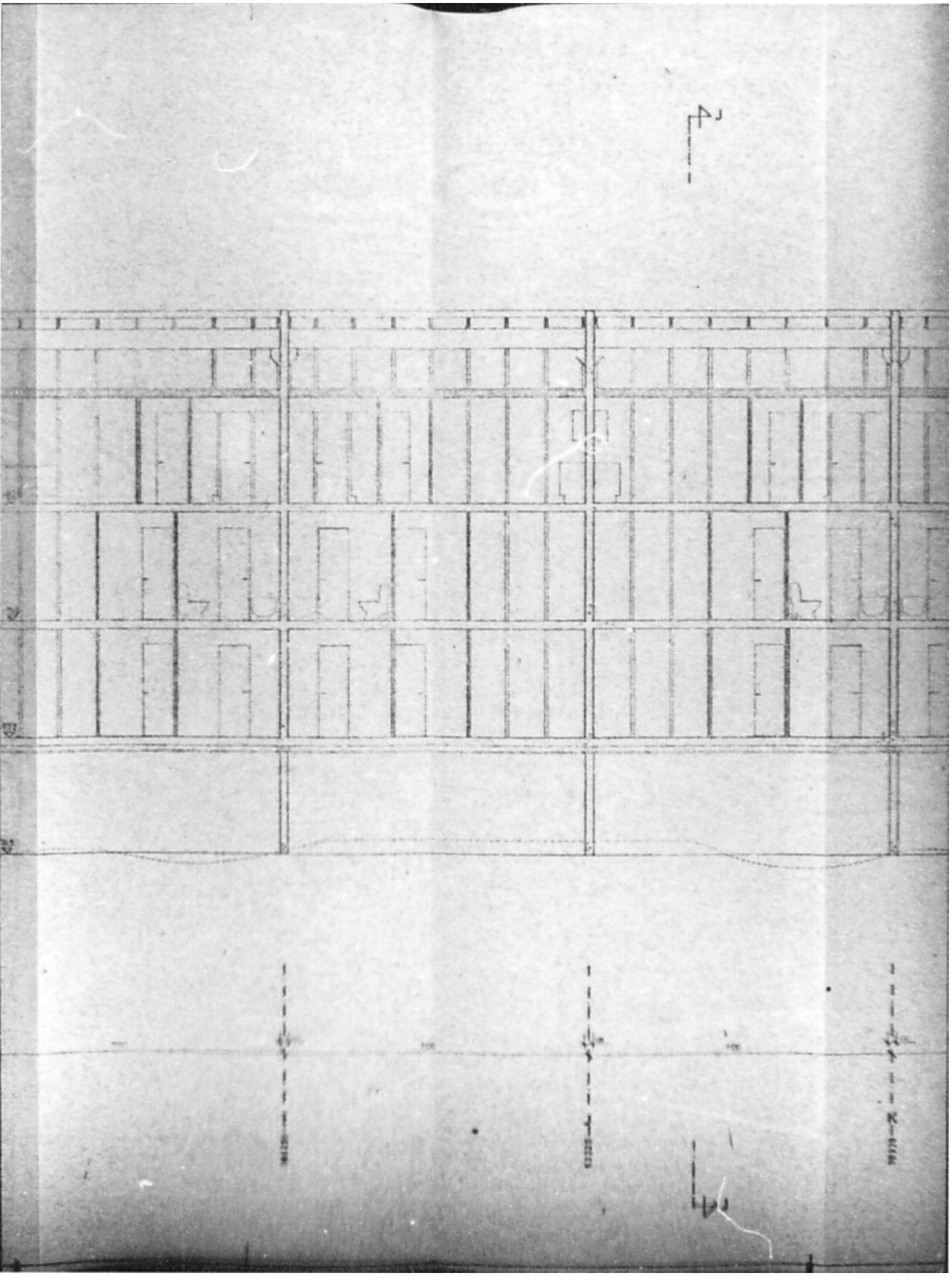
S2-A2-11

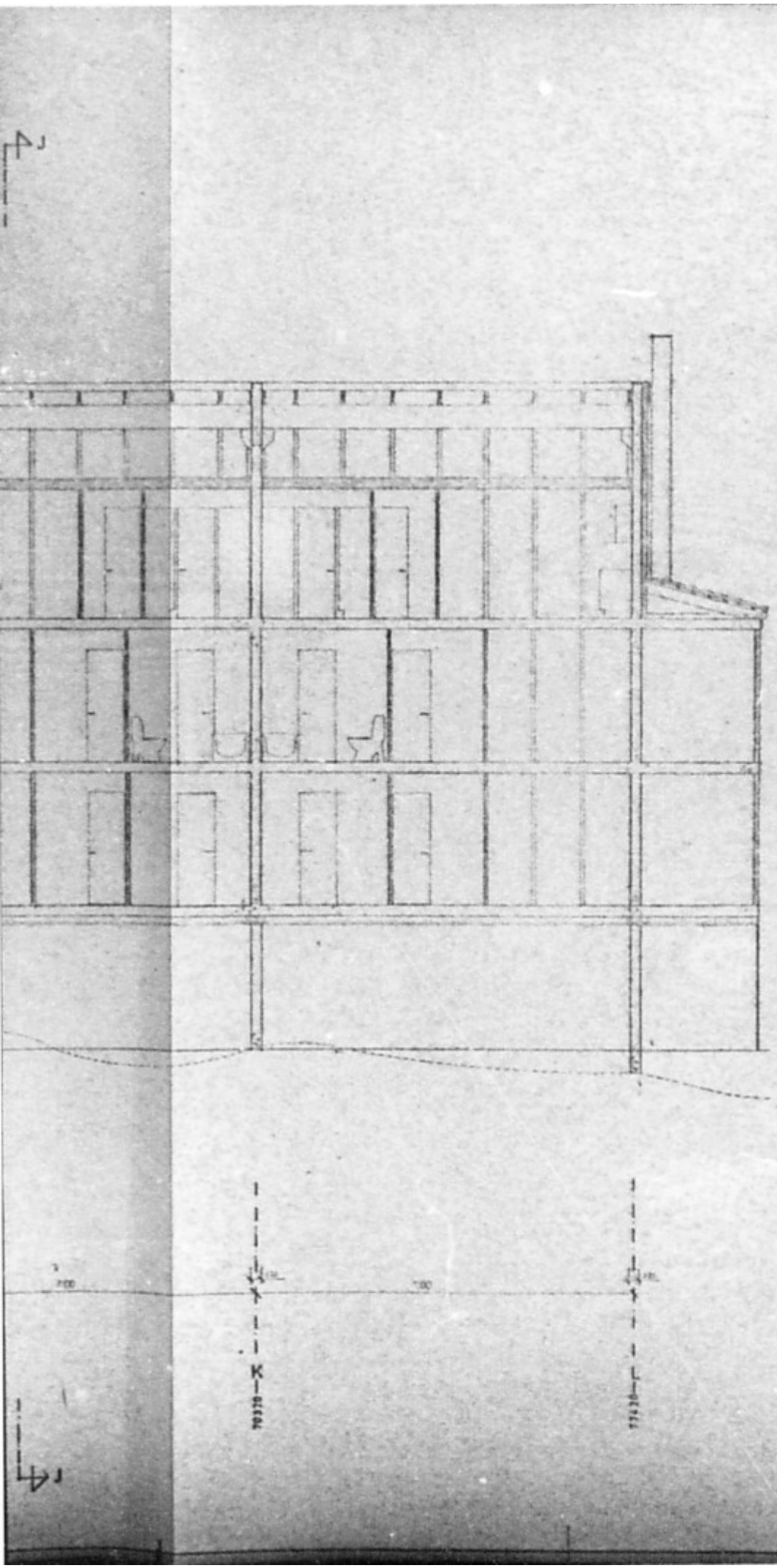
NILS ALM ROSLAND SEPPO HEINONEN


B
6200
7100
A
B
C



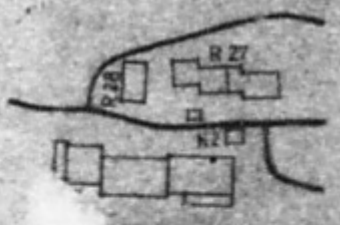






Teknisk etat
- 5 JUNI 1979
Arkivnr.

TUN 9



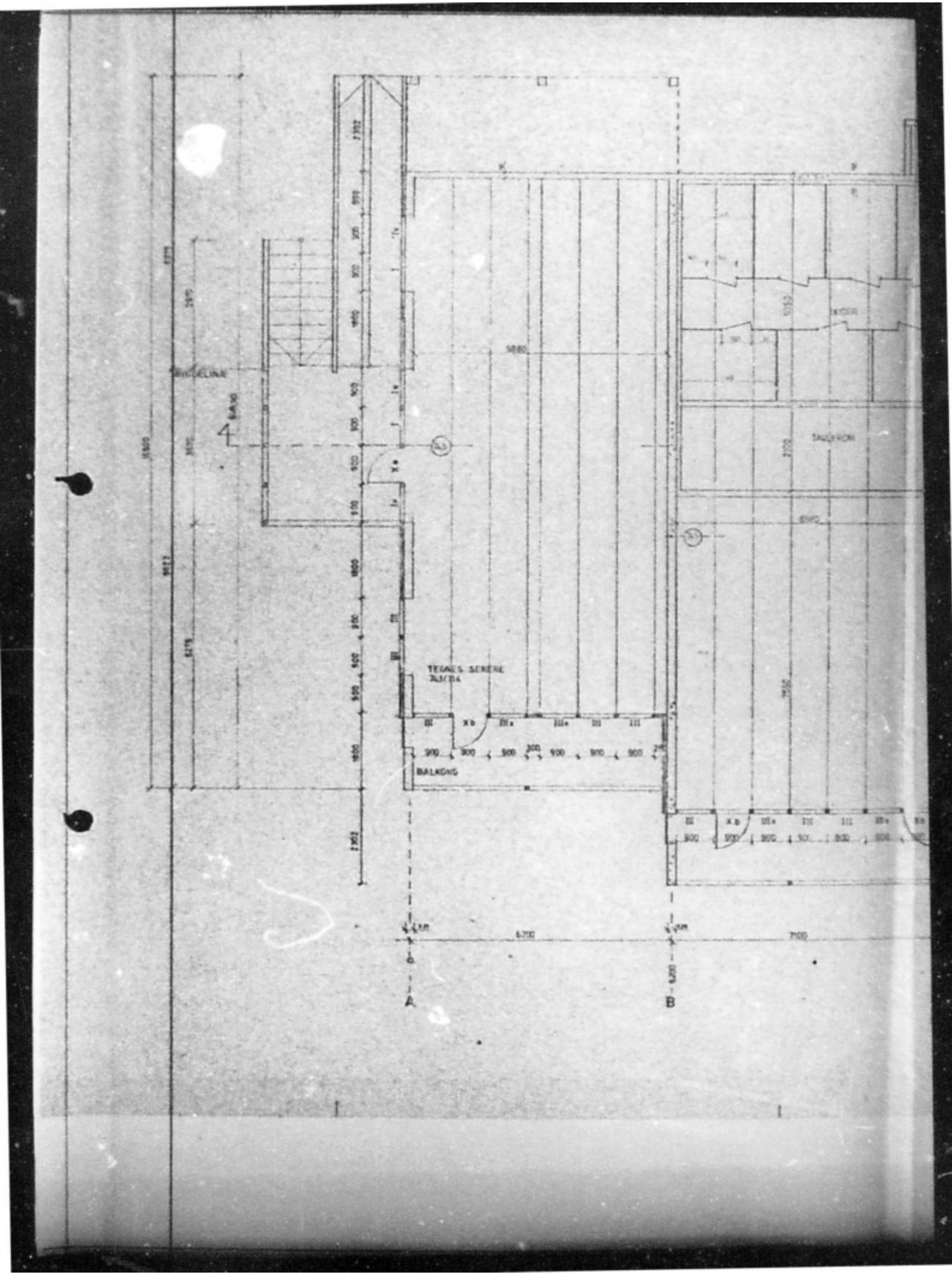
B	DIV KORR	10.05.79
A	KORR	1.7.77

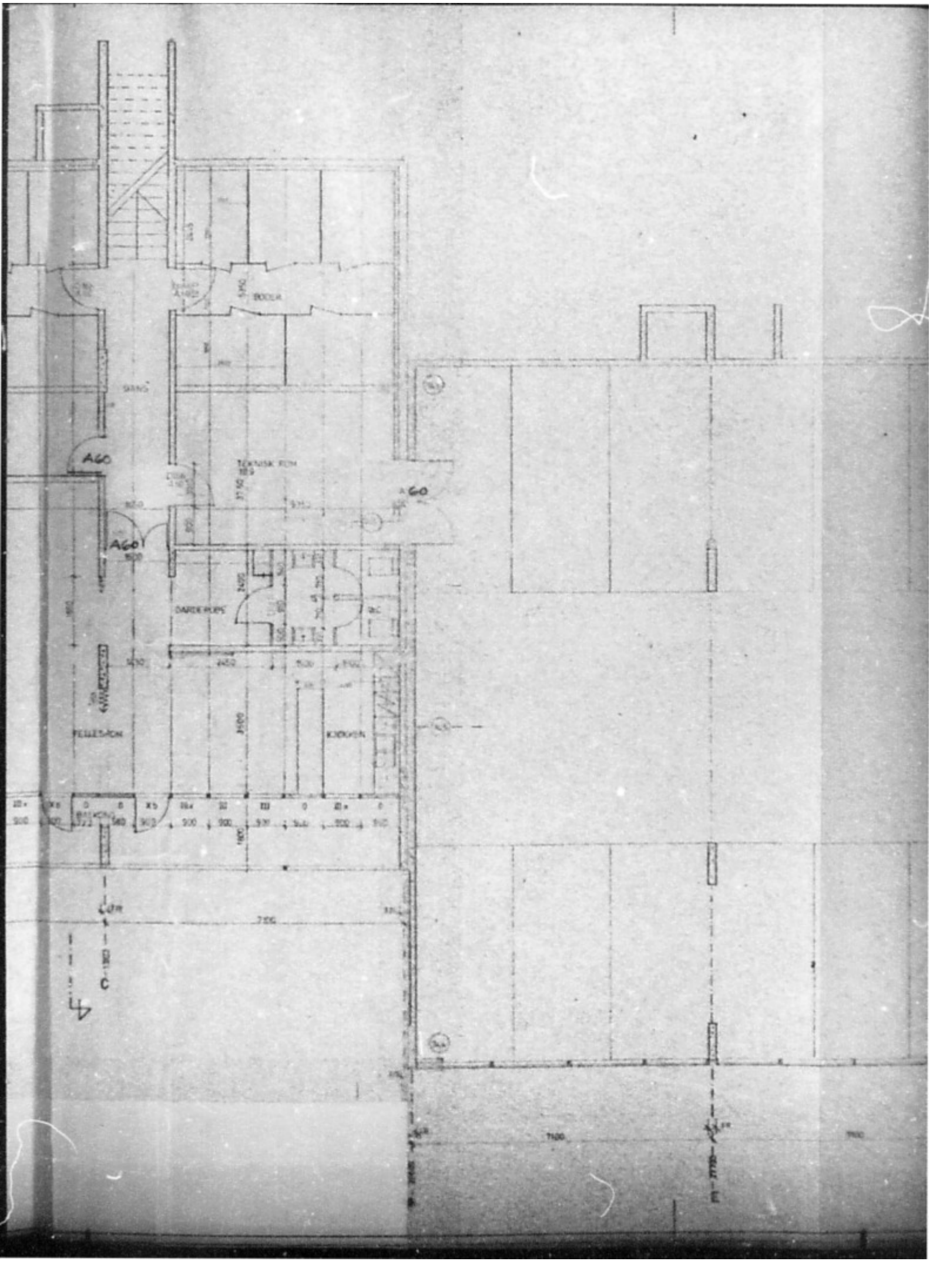
OKSVA III-IV | NESODDEN KOMMUNE

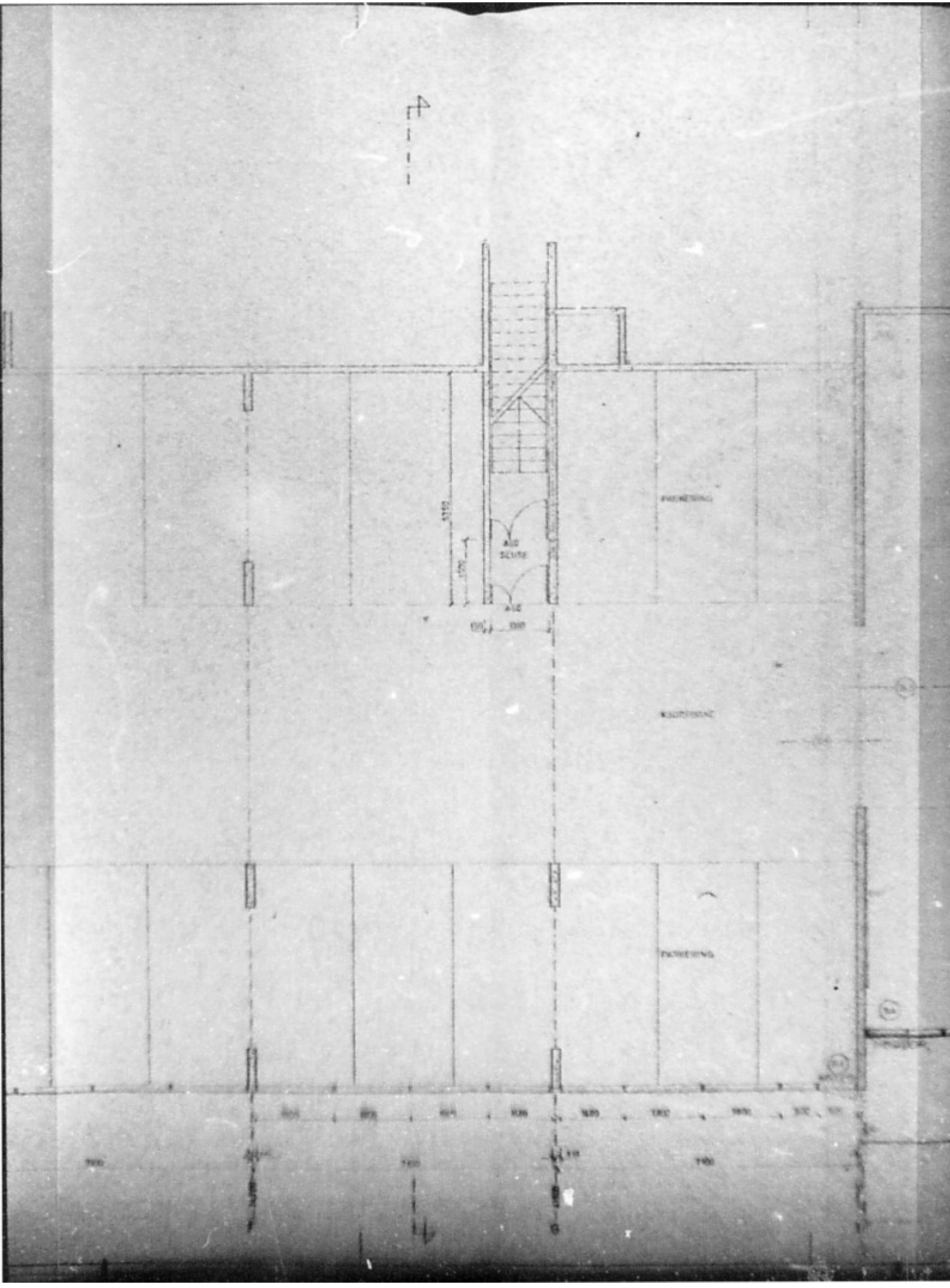
LENGDESNITT
AKSE A-L

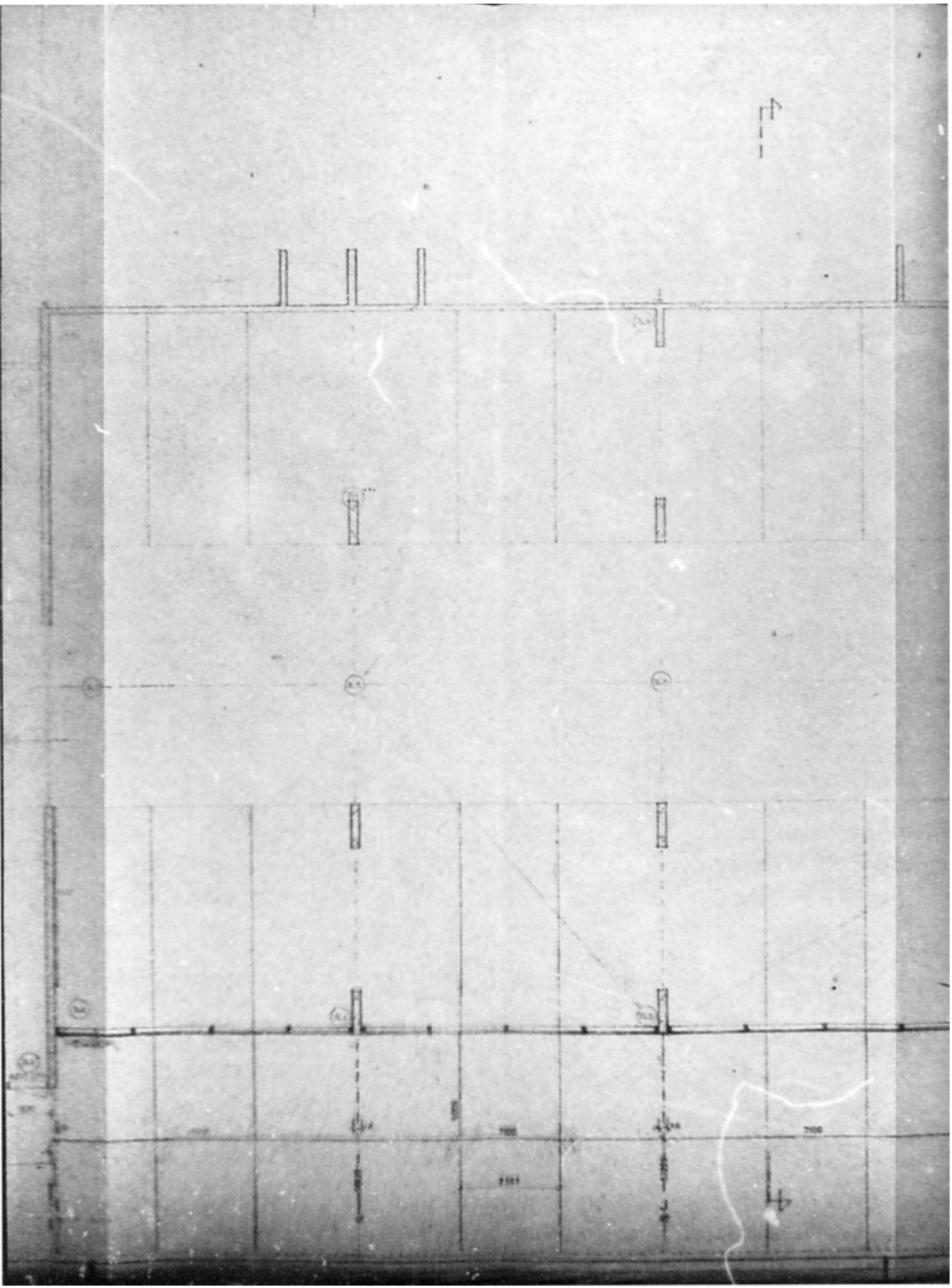
S2·A2·51

NILS ALM ROSLAND SEPPO HEIKKINEN


TEGELS SERENE
BALKONG
A
B

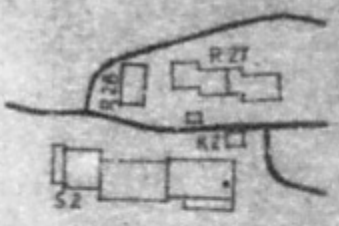

AGO
AGO
AGO
TEKNISK RUM
DAMTOALETT
HERRTOALETT
VESTIBYL
KIOSK/CAFÉ
C
C





Teknisk etat
- 5 JUNI 1979
Arkivar.

TUN 9



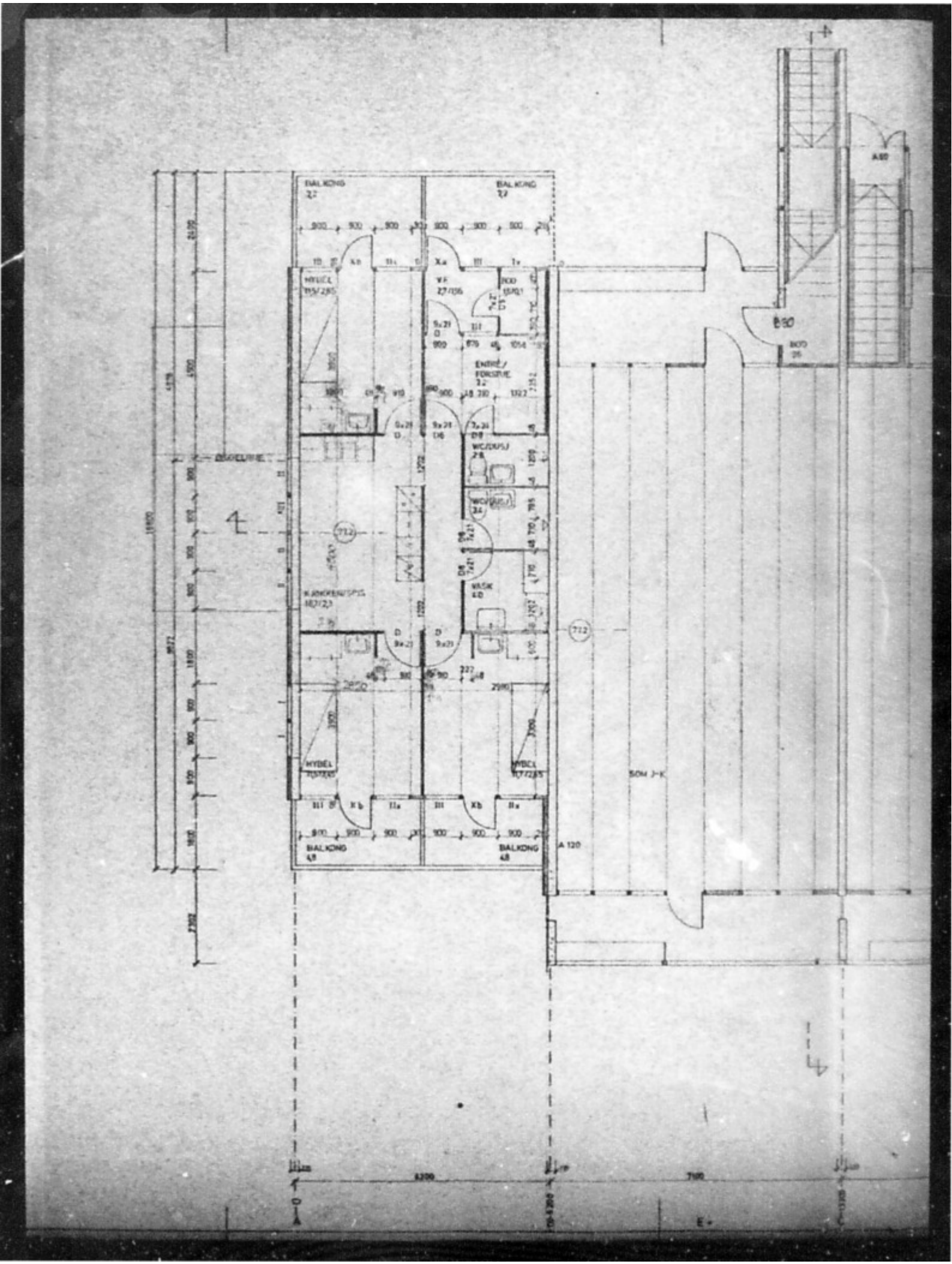
B	DIV. KORR.	07.05.79
A	KORR.	07.08.78

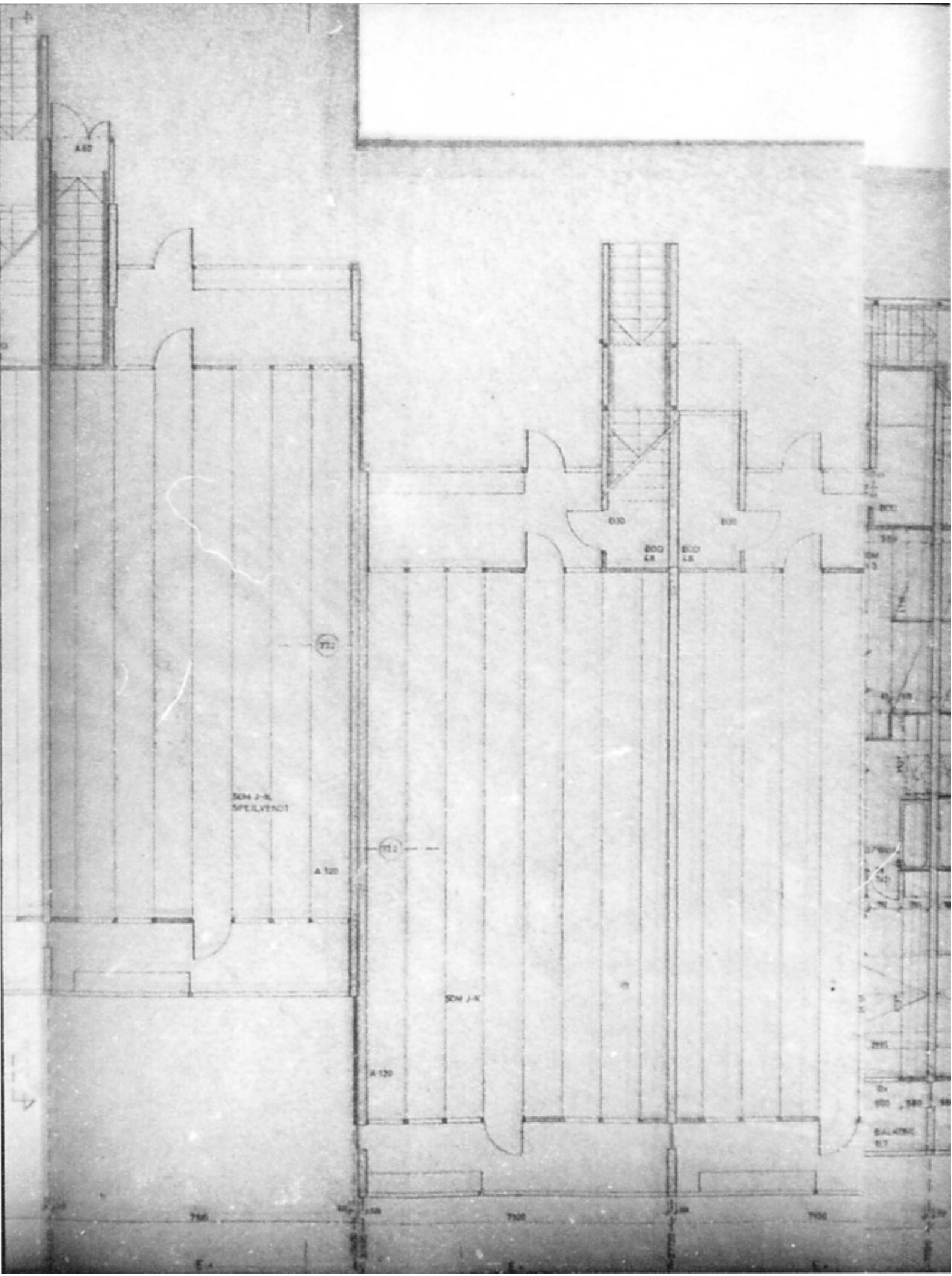
OKSVAL III - IV | NESODDEN BRL

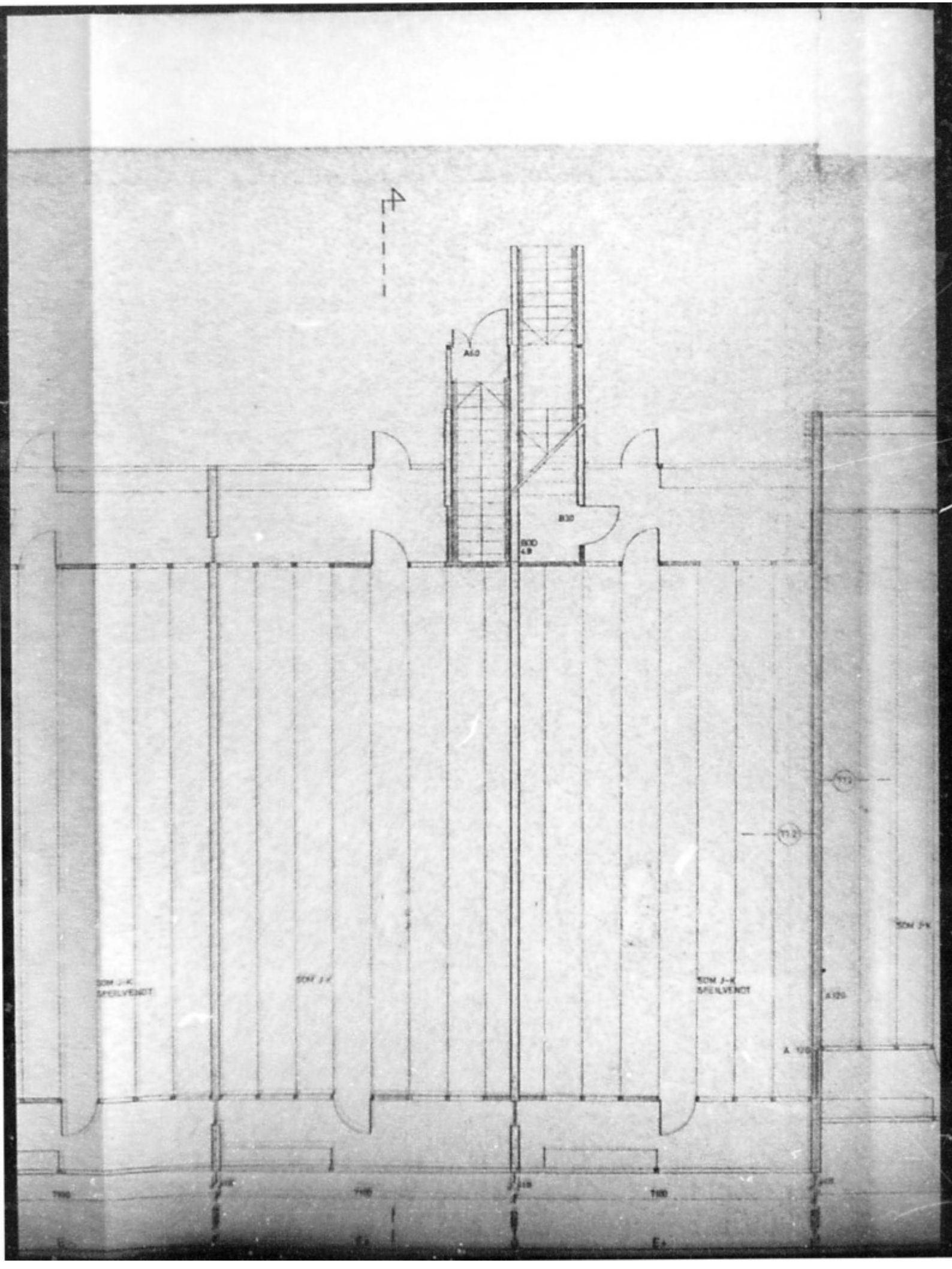
PLAN KJELLER

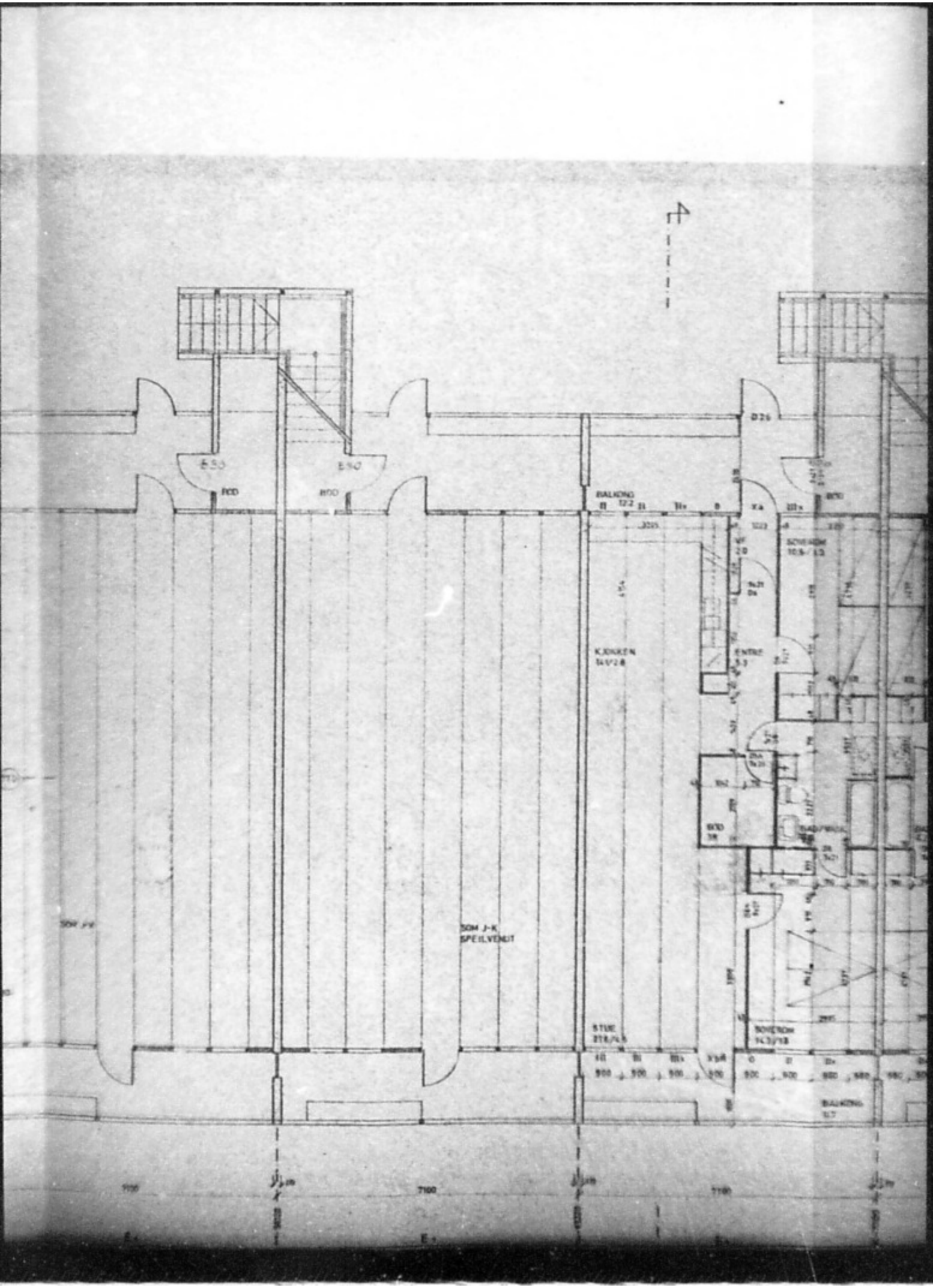
S2·A2·01

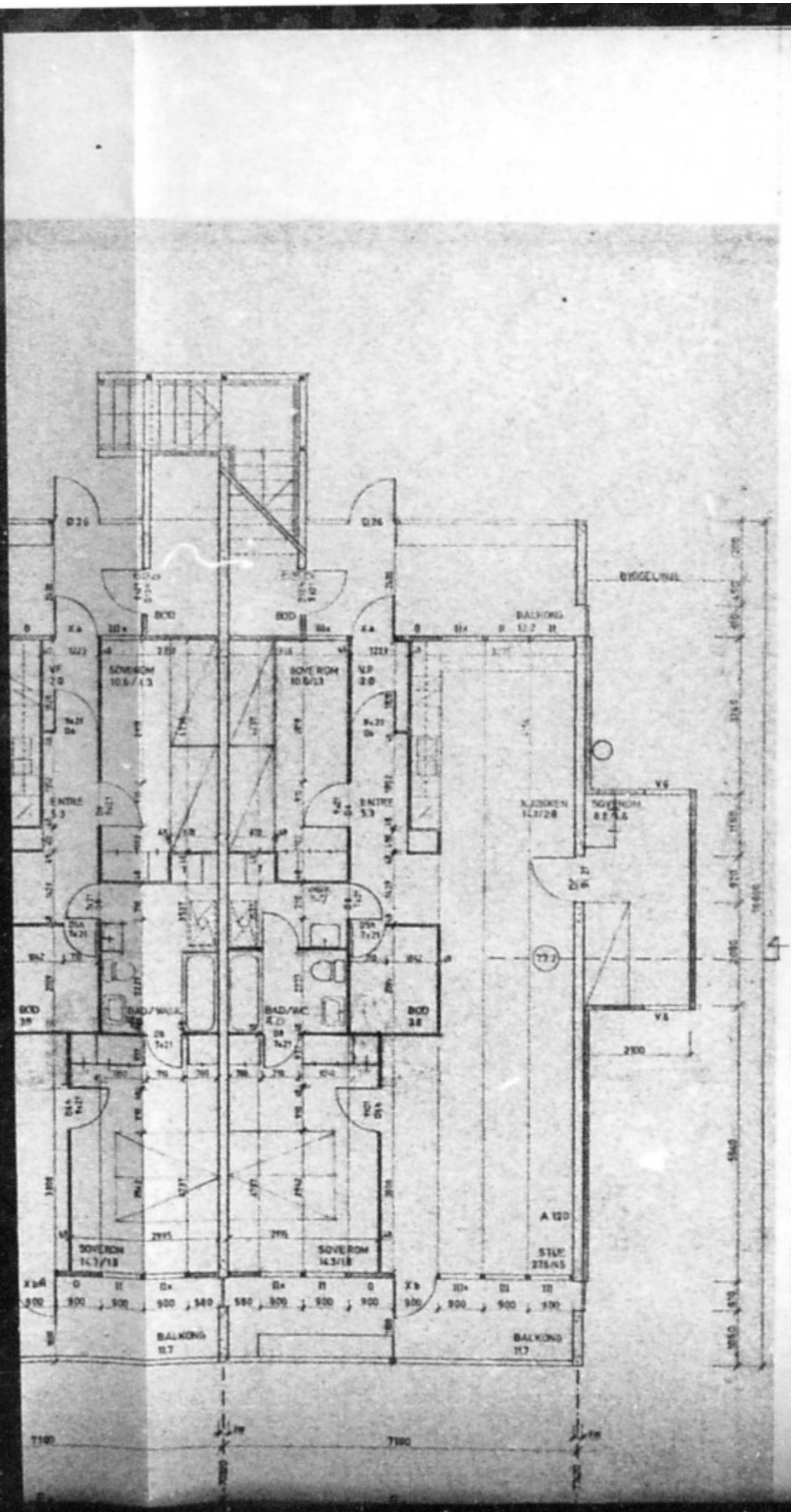
SILS AUK SOLAND


BALKONG
BALKONG
HYBEL
ENTRÉ / FÖRSTUGA
WC/DUSJ
KJØKKEN/STUE
HYBEL
HYBEL
BALKONG
BALKONG
BOM J-K
A 120
B 90
A 60
BOD
712
712

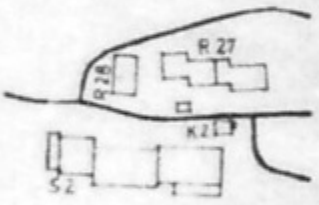

A 60
B30
B30
B30 LR
B30 LR
SKM J-K
SPEILVENDT
A 120
SKM J-K
A 120
7500
7500
7500


A60
B30
B00
49
T12
T11.2
A120
A 100
T100
T100
T100


BALKONG
KJØKKEN
ENTRE
SOVEROM
SOVEROM
BALKONG
7100
7100
7100



Teknisk etat
– 5 JUNI 1979
Arkivnr.
TUN 9



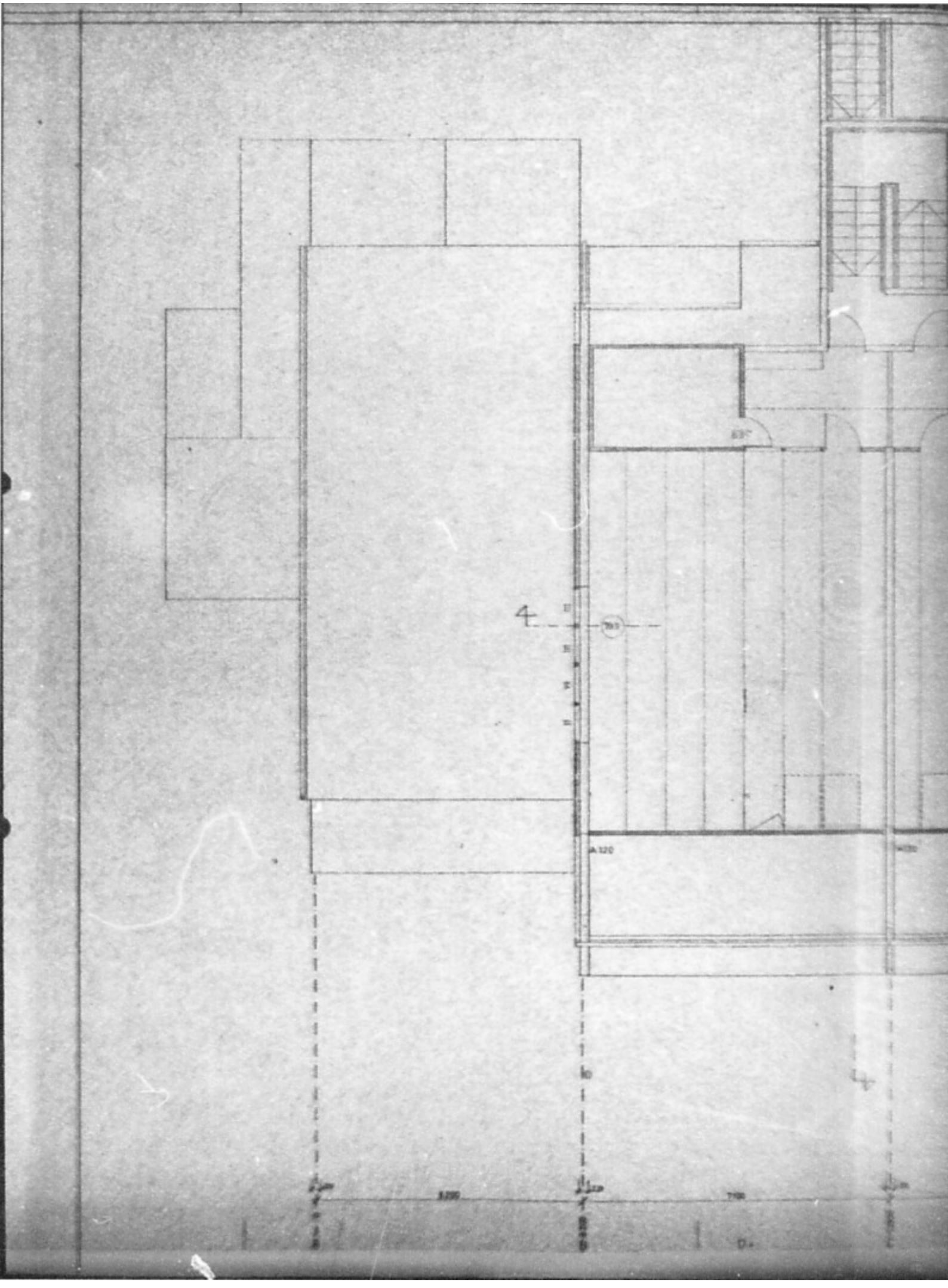
B	DIV KORR	17.05.79 ENK
A	KORR	15.03.79 ENK

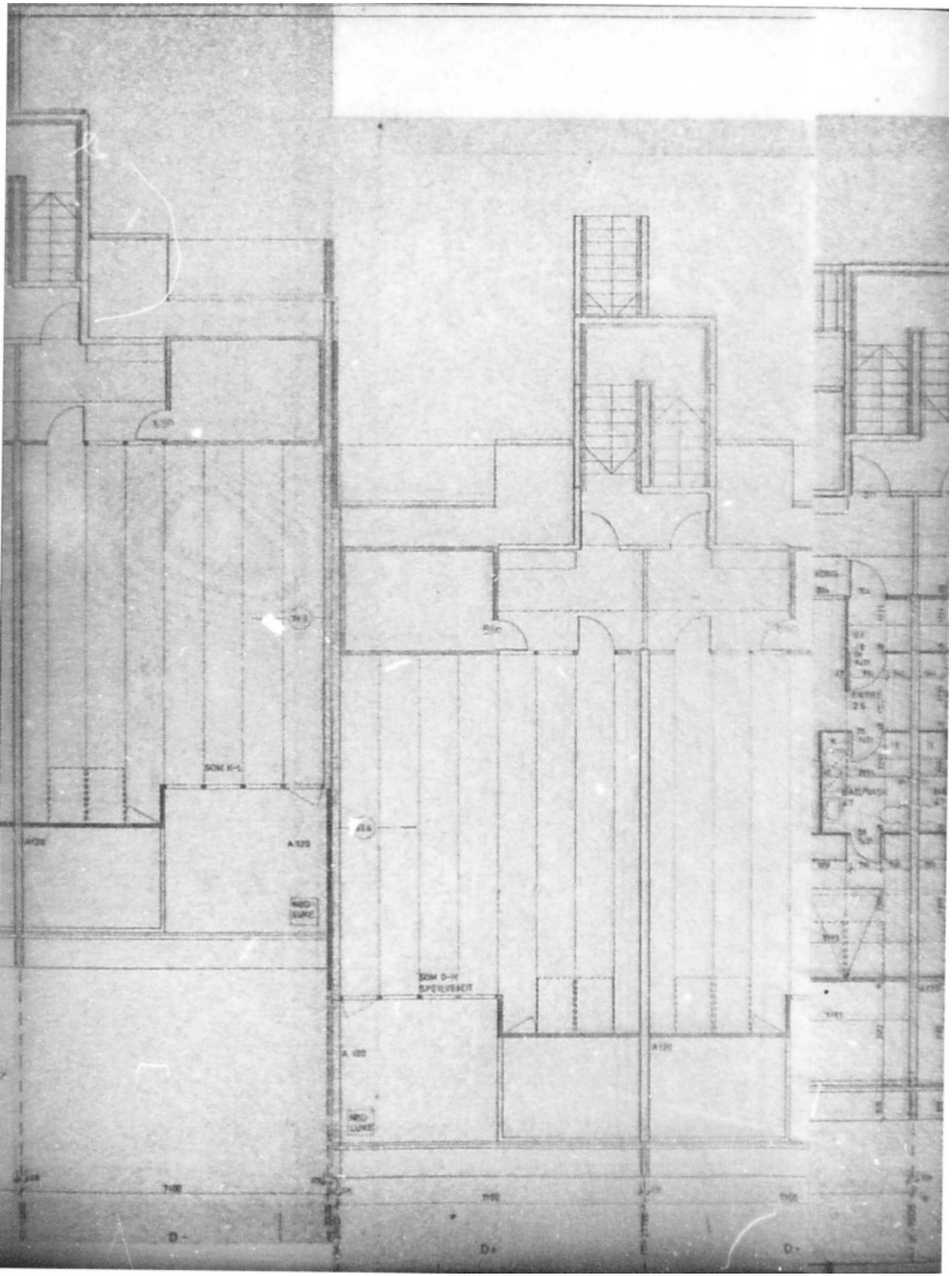
OKSVAL III - IV | NESODDEN BBL

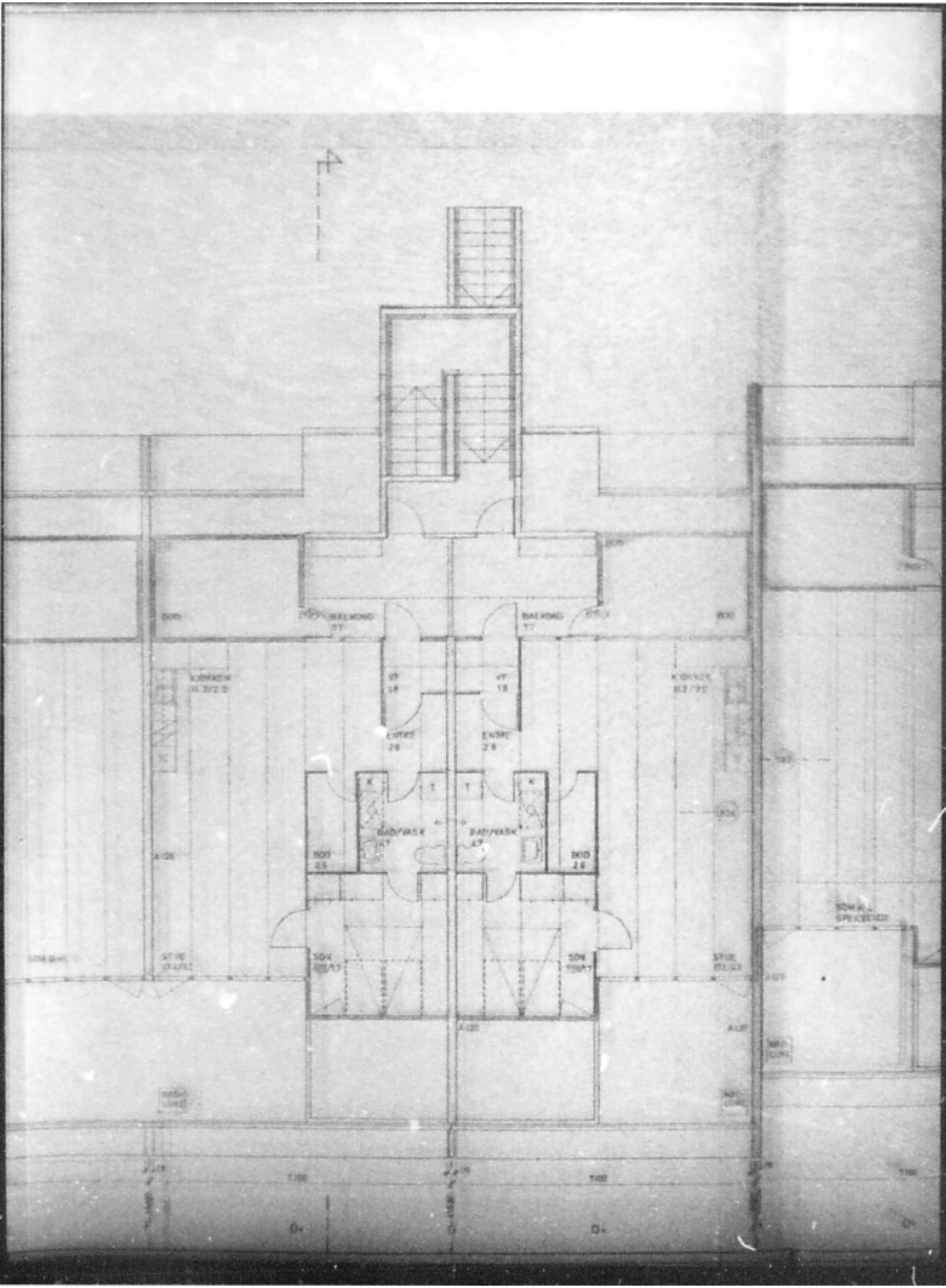
PLAN SOKKELETG.

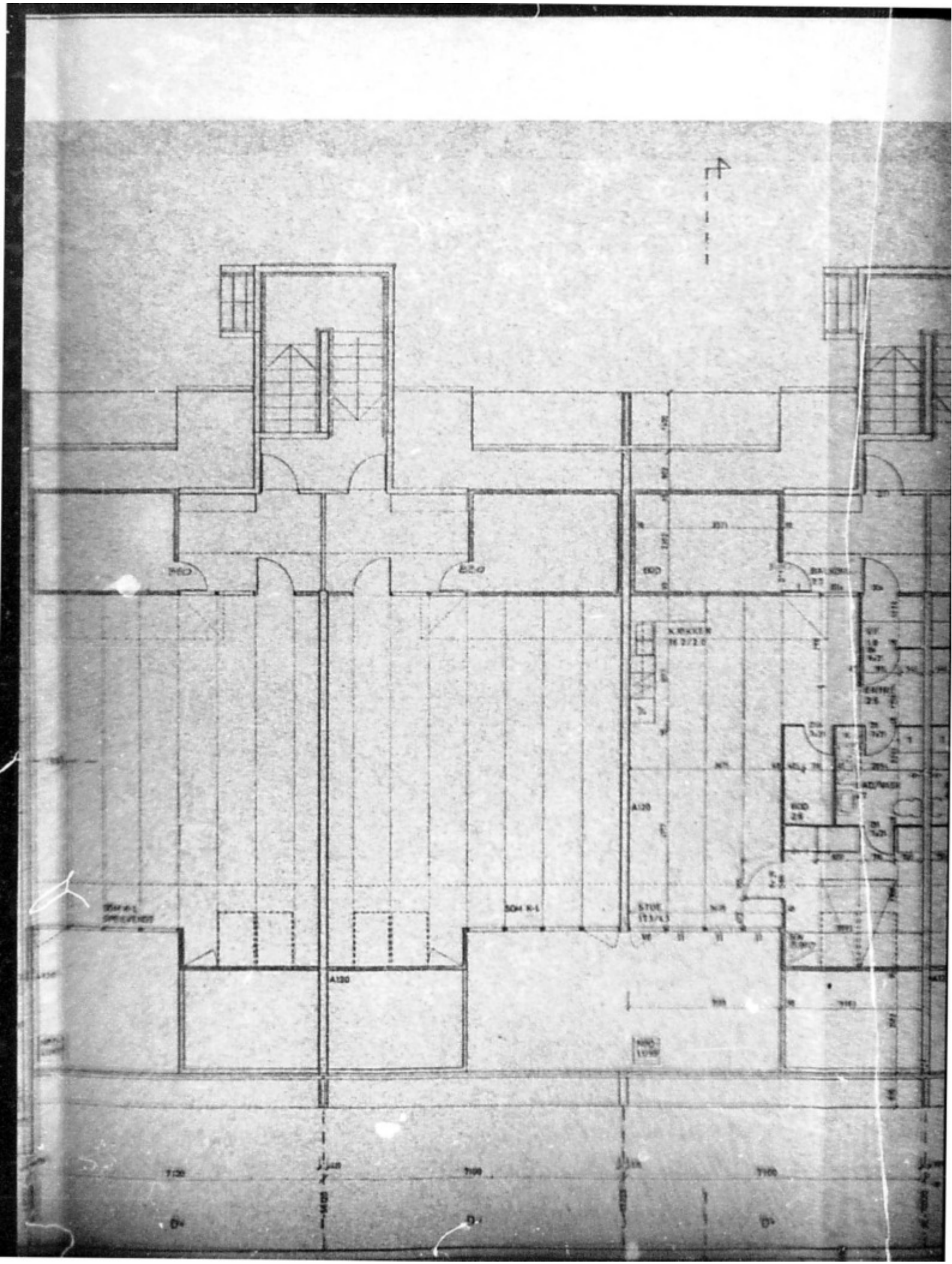
S2·A2·S1

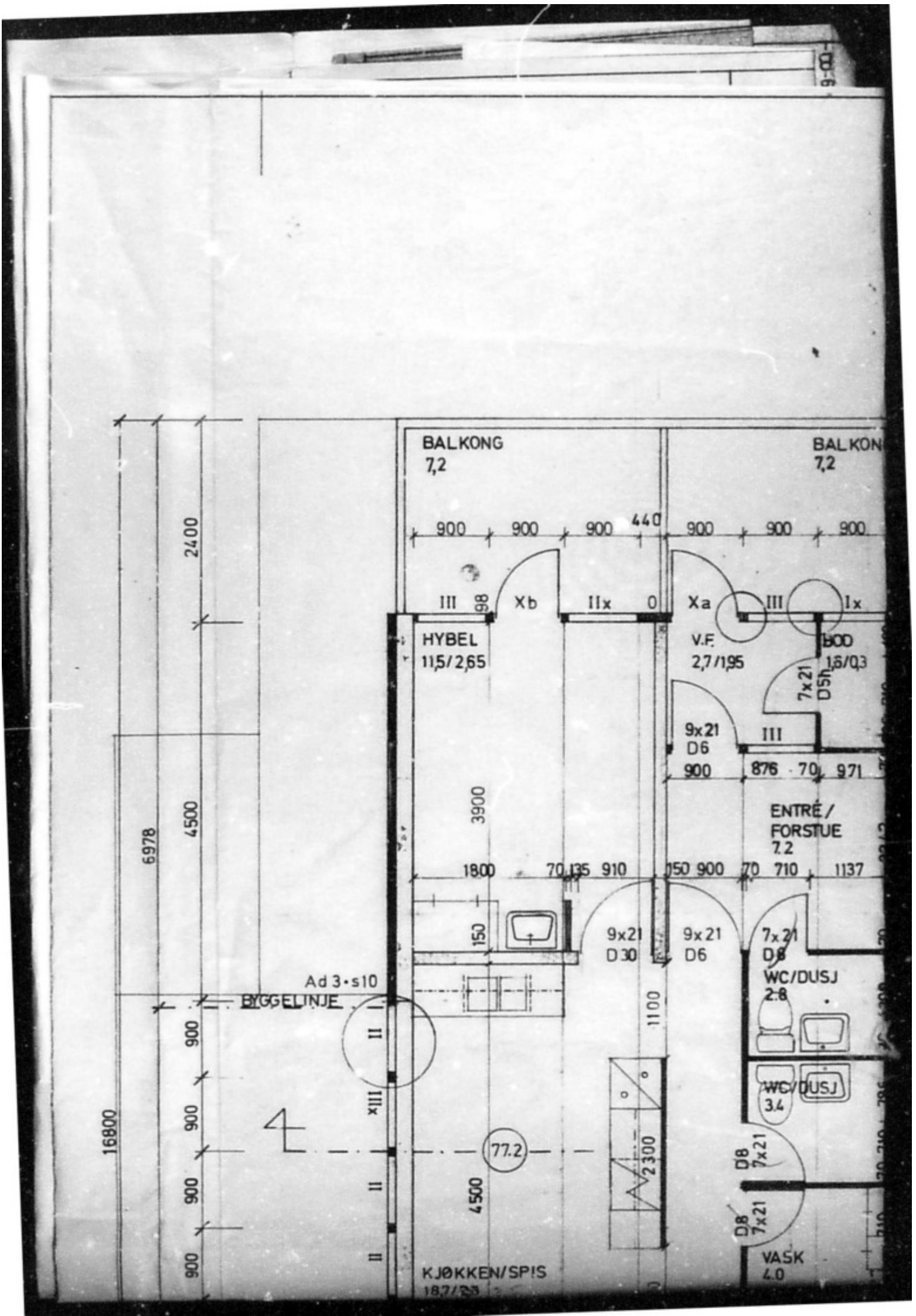
NILS ALM RØSLAND SEPPO HEINÄLÄ

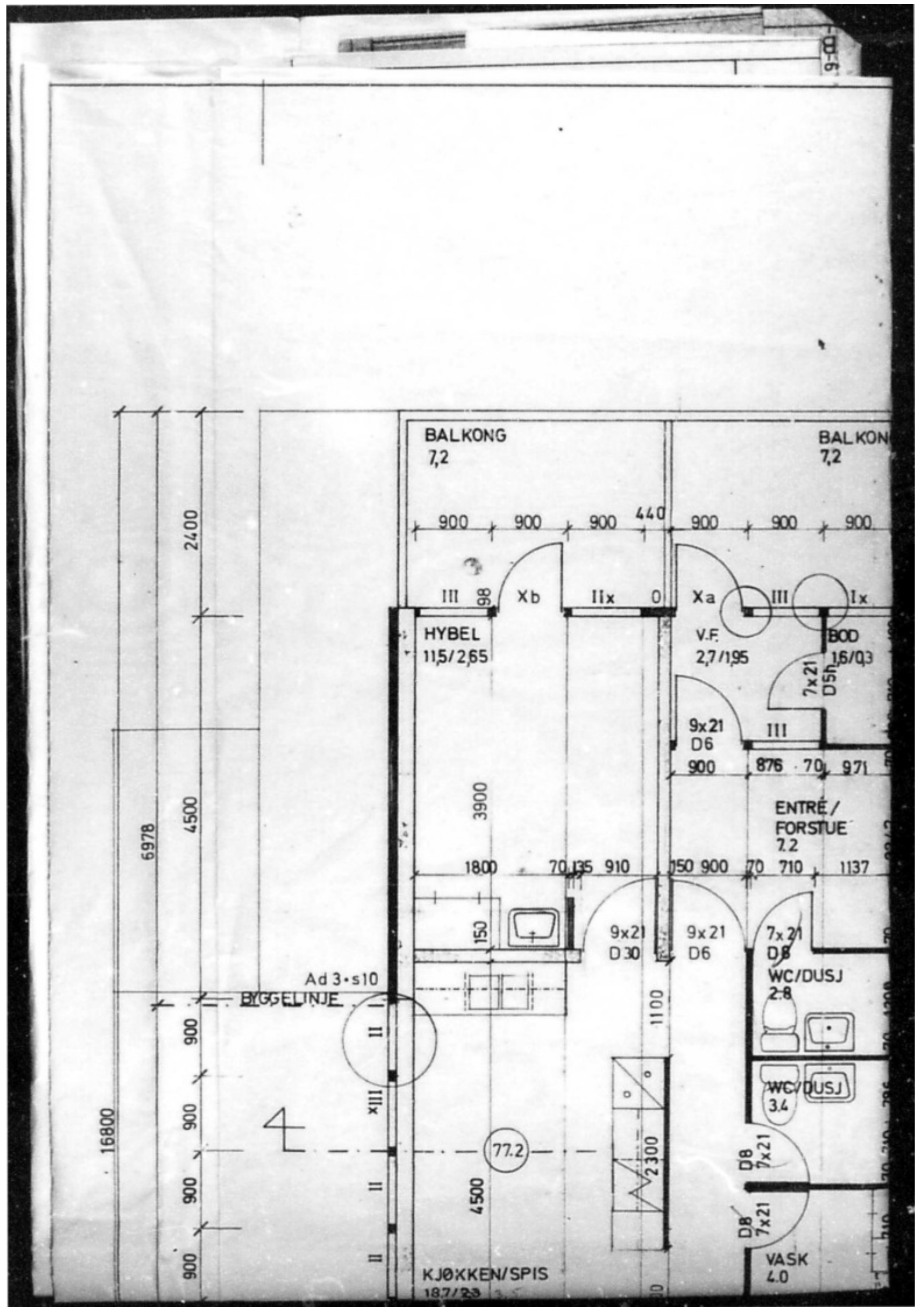


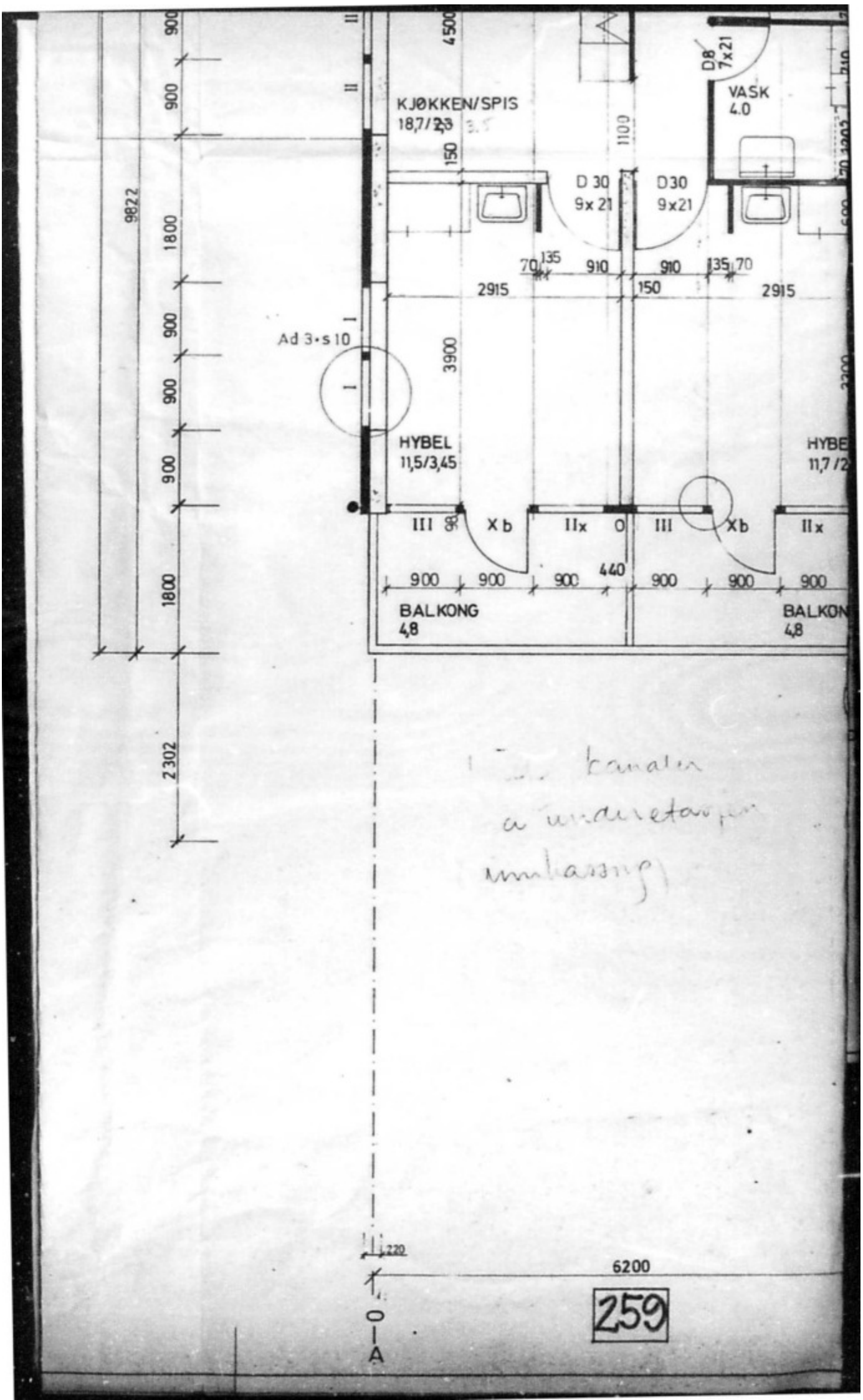

SOM K-L
A120
A120
SOM D-H
SPEILVEGGT
A 120
A120
D-
D+
D-

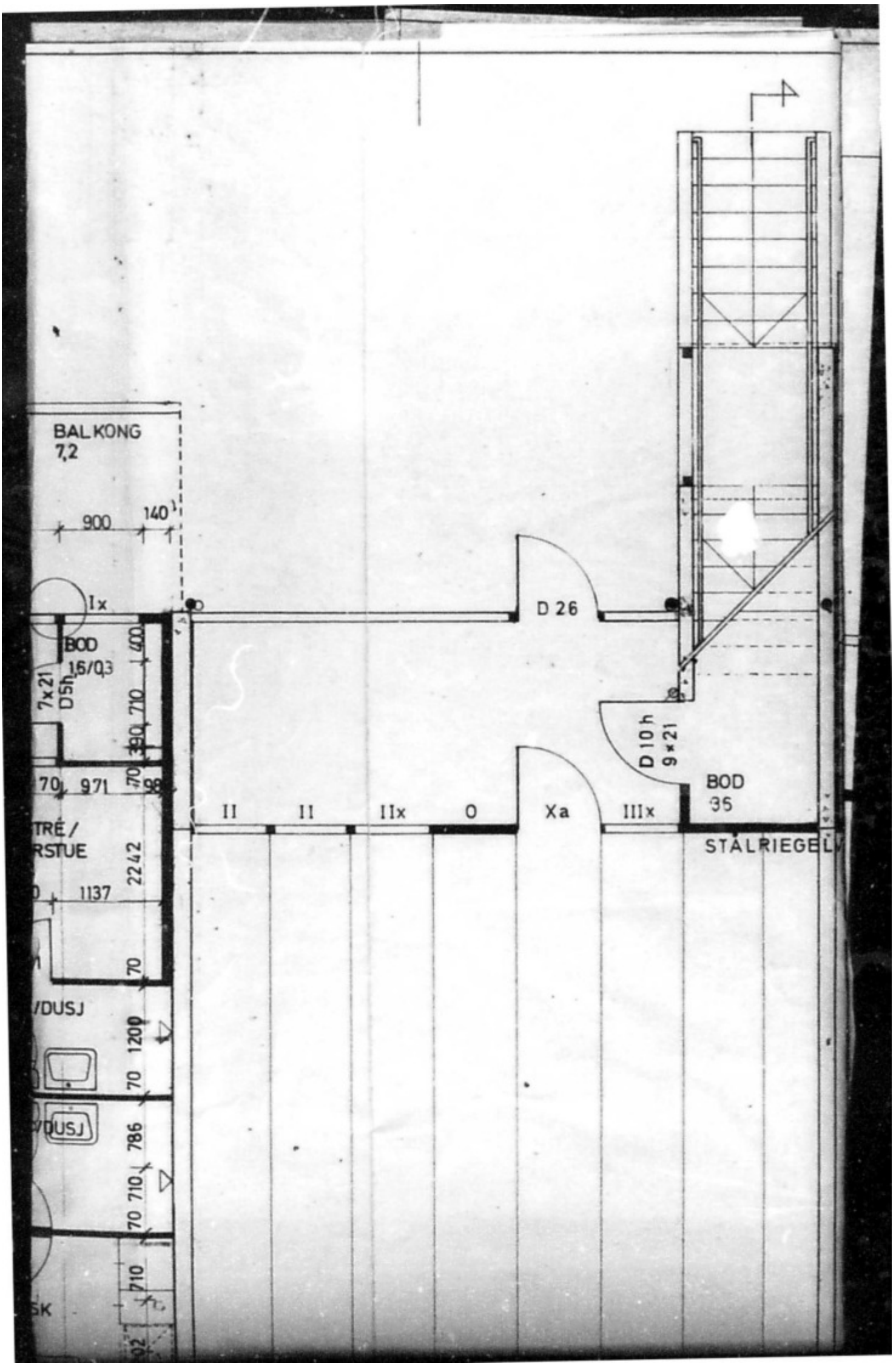

BAD/WASK
BAD/WASK
ENTRE
ENTRE
VP
VP
BOD
BOD
SOV
SOV

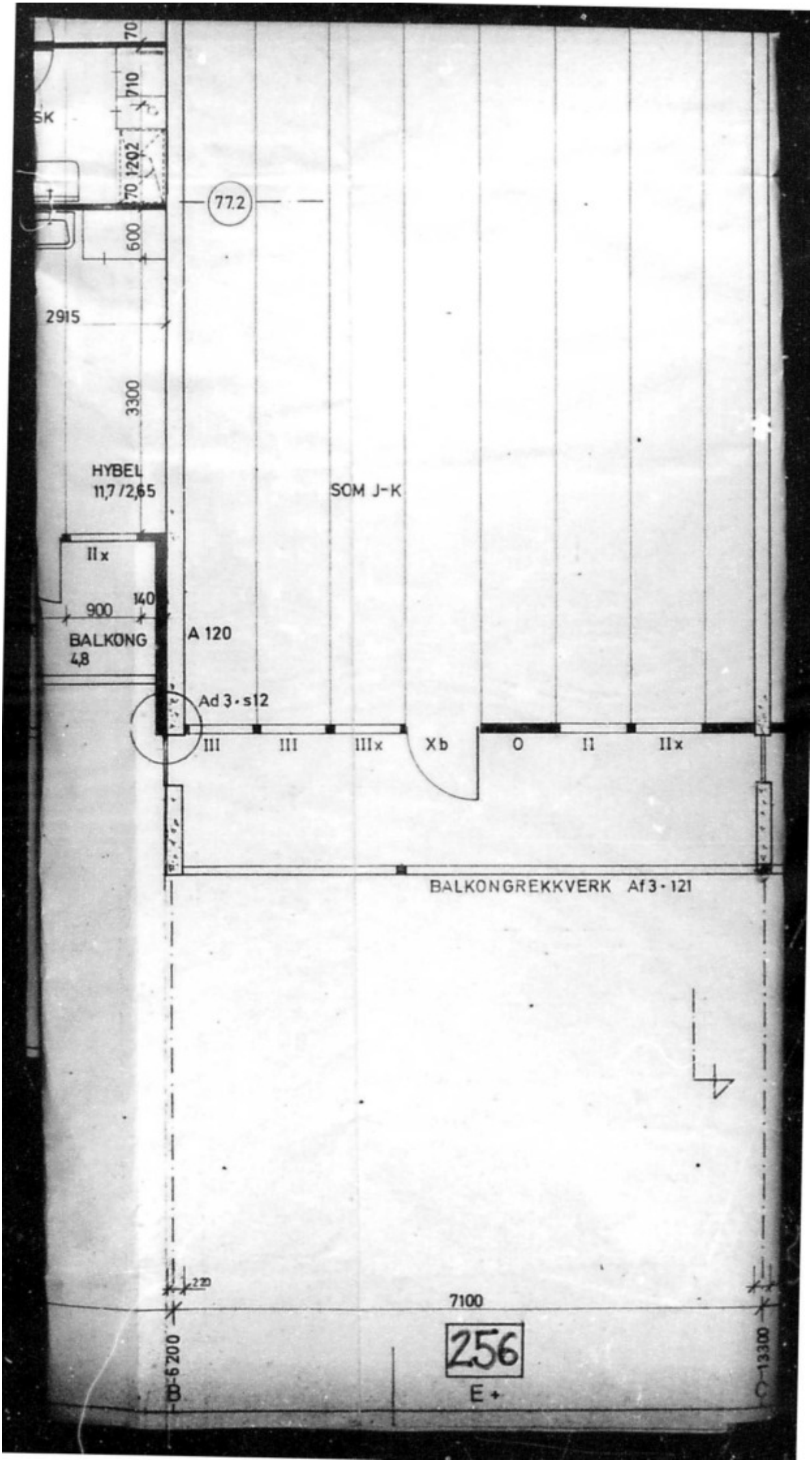


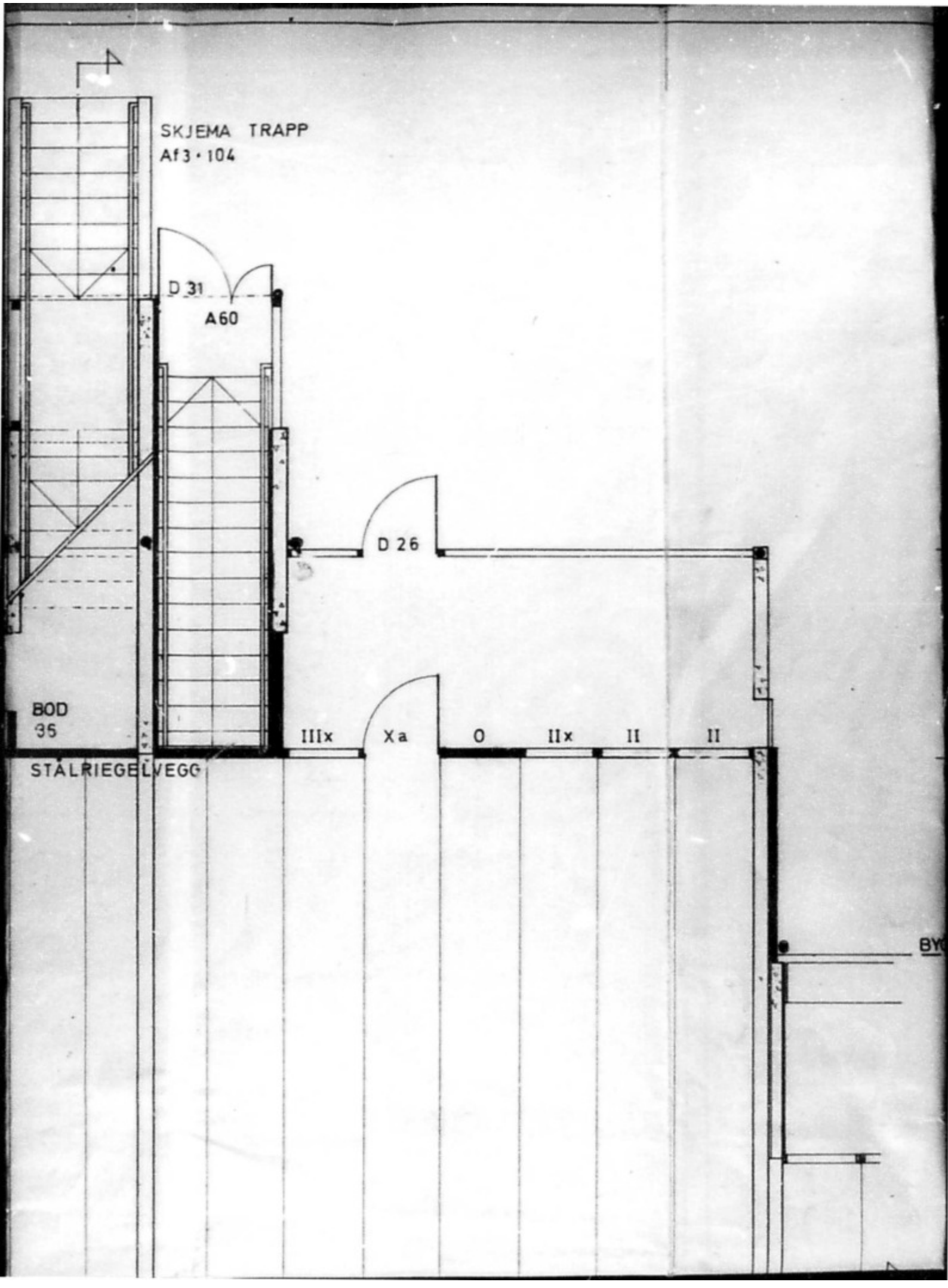

BALKONG
7,2
BALKONG
7,2
900
900
900
440
900
900
900
III
98
Xb
IIx
0
Xa
III
Ix
HYBEL
11,5/2,65
V.F.
2,7/1,95
BOD
1,6/0,3
7x21
D5h
9x21
D6
III
900
876
70
971
3900
ENTRÉ/
FORSTUE
7.2
1800
70
135
910
150
900
70
710
1137
150
9x21
D30
9x21
D6
7x21
D8
WC/DUSJ
2.8
1100
Ad 3-s10
BYGGELINJE
II
900
900
900
900
900
16800
XIII
II
II
II
77.2
2300
4500
WC/DUSJ
3.4
D8
7x21
D8
7x21
VASK
4.0
KJØKKEN/SPIS
18,7/2,8
6978
4500
2400

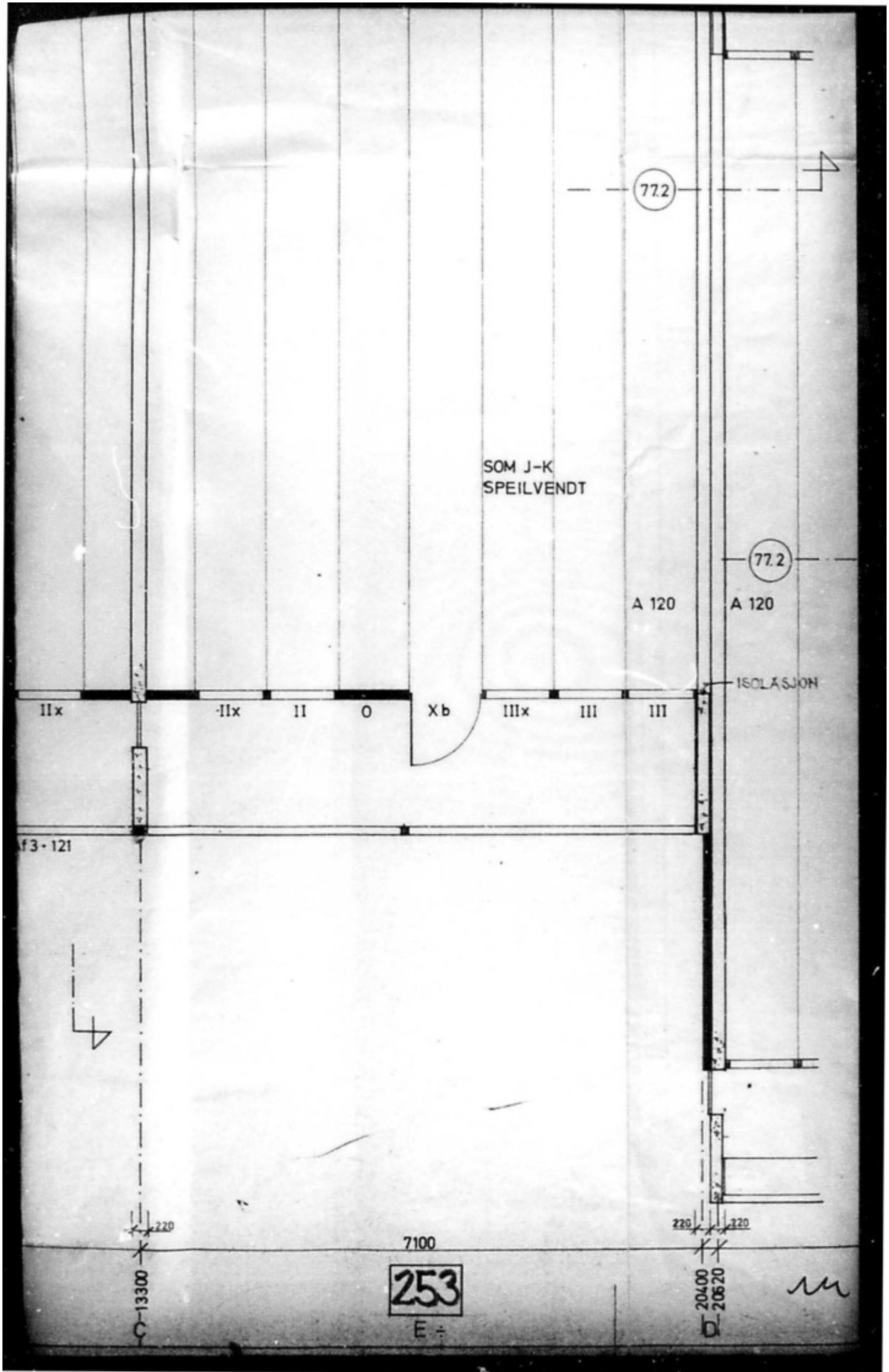

BALKONG
7,2
BALKONG
7,2
900
900
900
440
900
900
900
2400
III
98
Xb
IIx
0
Xa
III
Ix
HYBEL
11,5/2,65
V.F.
2,7/1,95
BOD
1,6/0,3
7x21
D5h
9x21
D6
III
900
876
70
971
3900
ENTRÉ/
FORSTUE
7.2
6978
4500
1800
70
135
910
150
900
70
710
1137
9x21
D30
9x21
D6
7x21
D8
WC/DUSJ
2.8
Ad 3•s10
BYGGELINJE
1100
900
900
900
900
900
16800
II
XIII
II
II
77.2
2300
4500
WC/DUSJ
3.4
D8
7x21
D8
7x21
VASK
4.0
KJØKKEN/SPIS
18,7/2,3

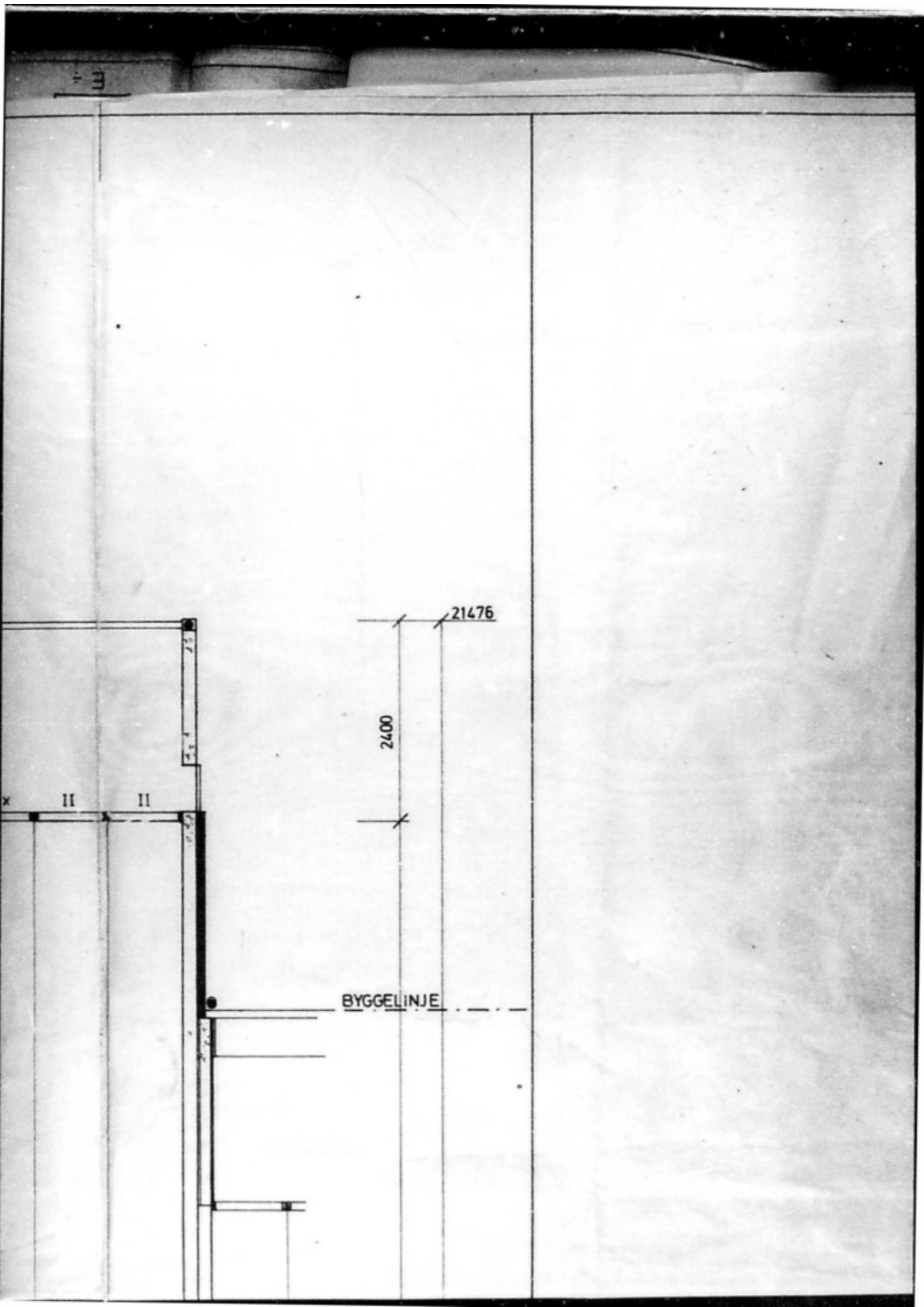

KJØKKEN/SPIS
18,7/2,8
VASK
4.0
D8
7x21
D 30
9x 21
D30
9x21
HYBEL
11,5/3,45
HYBE
11,7/2
BALKONG
4,8
BALKON
4,8
Ad 3•s 10
III
Xb
IIx
0
III
Xb
IIx
4500
3900
2915
150
2915
910
910
135
70
1100
9822
1800
900
2302
440
6200
220
0—A
259


BALKONG
7,2
900
140
Ix
D 26
BOD
16/03
7x21
D5h
400
710
390
70
971
98
II
II
IIx
O
Xa
IIIx
D10h
9x21
BOD
35
STÅLRIEGEL
TRÉ /
RSTUE
2242
1137
70
/DUSJ
1200
70
/DUSJ
786
710
70
710
SK
902


70
710
SK
70 1202
77.2
600
2915
3300
HYBEL
11,7 /2,65
SOM J-K
II x
900
140
BALKONG
4,8
A 120
Ad 3 - s12
III
III
III x
Xb
0
II
II x
BALKONGREKKVERK Af 3 - 121
220
7100
6200
256
E +
13300


SKJEMA TRAPP
Af3 · 104
D 31
A60
D 26
BOD
35
IIIx
Xa
0
IIx
II
II
STÅLRIEGELVEGG


77.2
SOM J-K
SPEILVENDT
77.2
A 120
A 120
ISOLASJON
IIx
IIx
II
O
Xb
IIIx
III
III
f 3 - 121
220
7100
220
220
C
13300
253
E
20400
20620
D


21476
2400
BYGGELINJE

77.2

77.2

12600

16800

A 120

A 120

ISOLASJON

II

III

1800

4676

4676

0

220

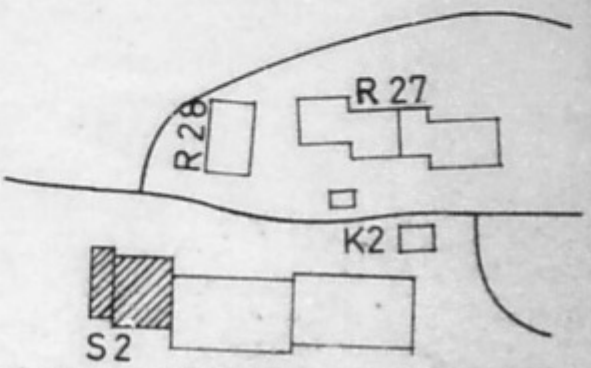
220

20400

20620

D

TUN 9



INDEX		DATO	
E	DIMENSJON LETTVEGGER	26.02.81	JH
D	MÅL HYBLER ENDRET	02.02.81	ehh
C	DIV. KORR.	21.03.80	PB
B	NY TRAPP, DIV. KORR.	20.02.79	ehh
A	KORR. MÅL LEILSKVEGG	15.11.78	ehh
INDEX	RETTET TEGNET	DATO	04.07.78

OKSVAL III - IV | NESODDEN BBL

PLAN SOKKELETG AKSE A-D

MÅL: 1:50 | SIGN: ehh

TEGN. NR.: S2·A3·S1 D

NILS ALM ROSLAND SEPPO HEINONEN

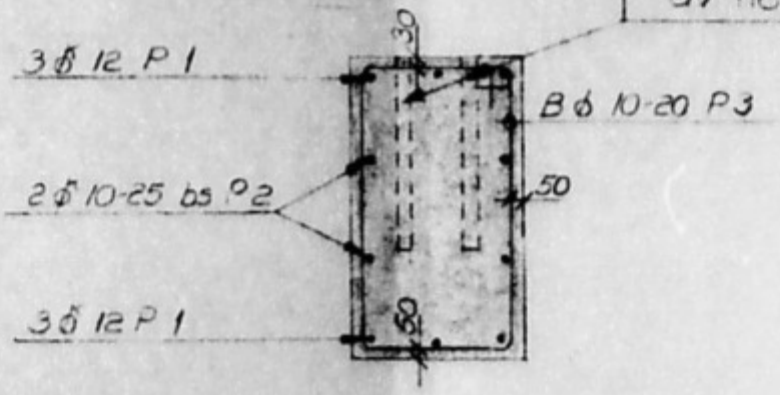
ARKITEKTER MNAL

DRAMMENSVN. 419
1320 STABEKK
TLF. (02) 53 01 10

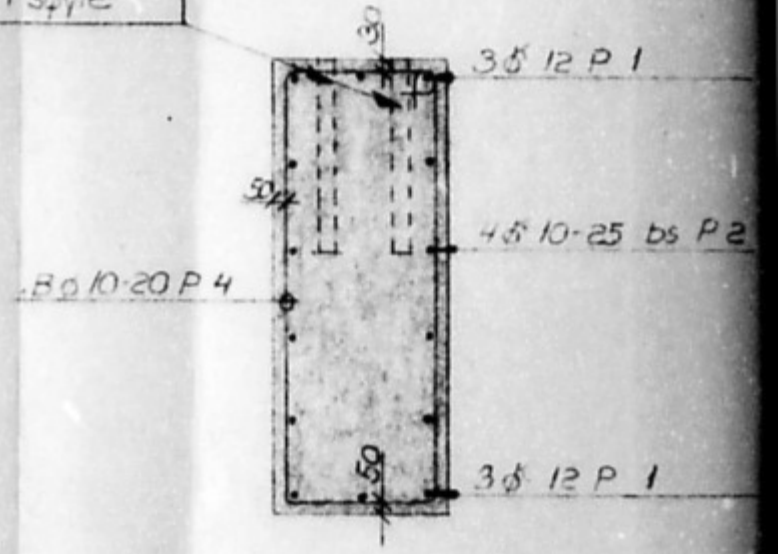
MÅLAN 7
2460 ÅKROS
TLF. (076) 11 977

PLAN AV FUNDAMENTER
1:50

Det bores hull ϕ40
dybde 550 mm for utstikk
av hoved armering i syle



DETALJ 1
1:20

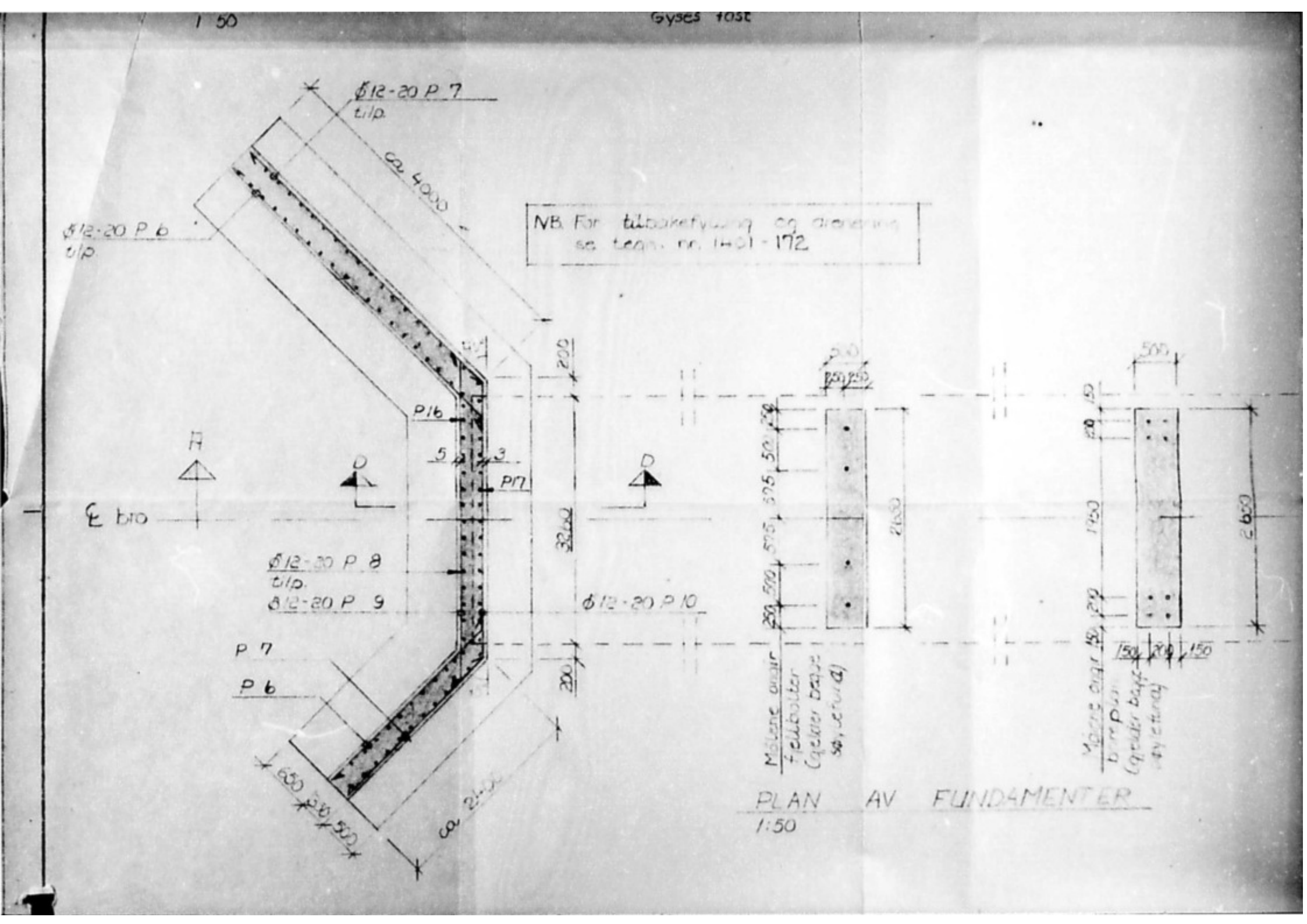


DETALJ 2
1:20

GRÜNER

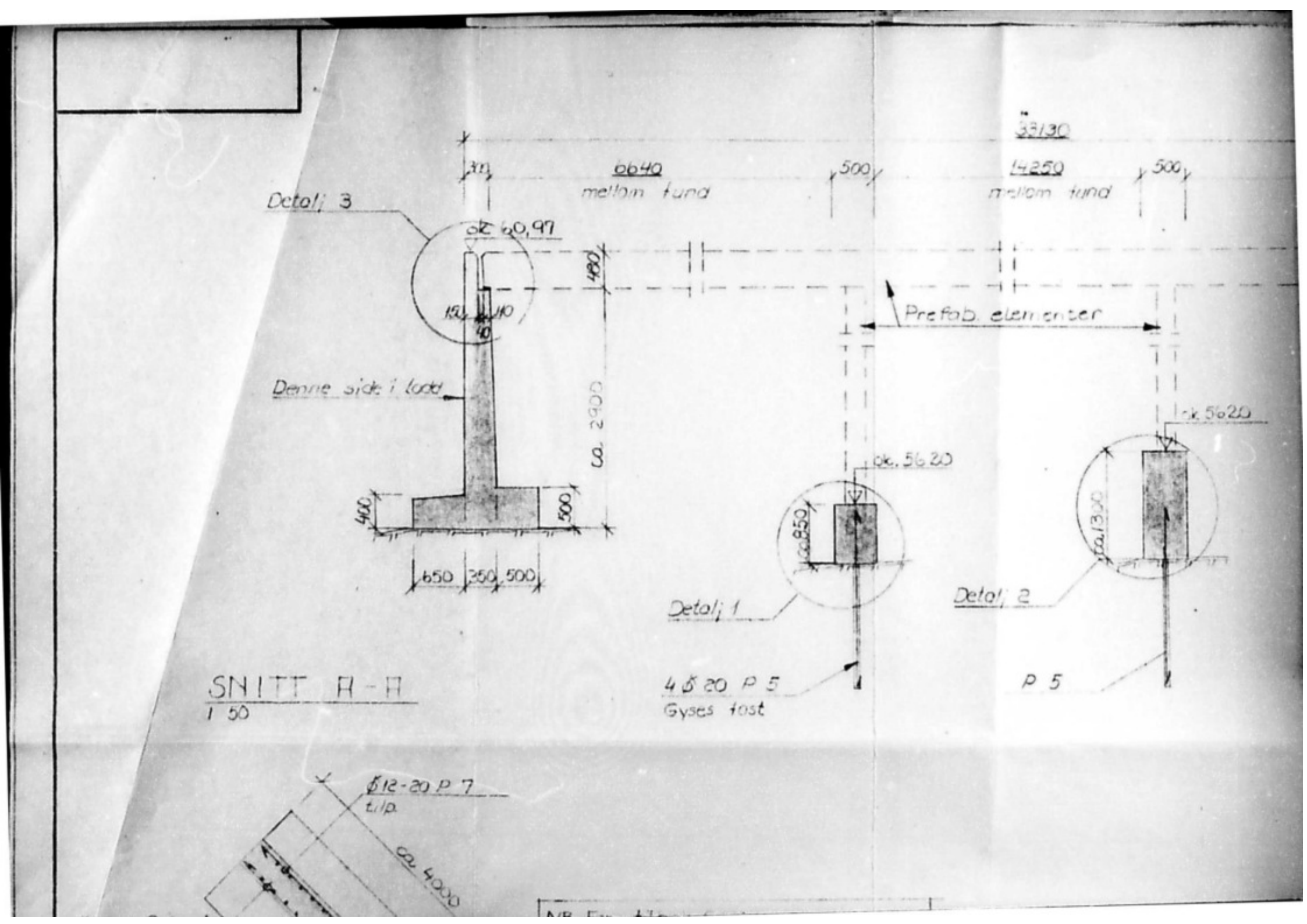
1:50

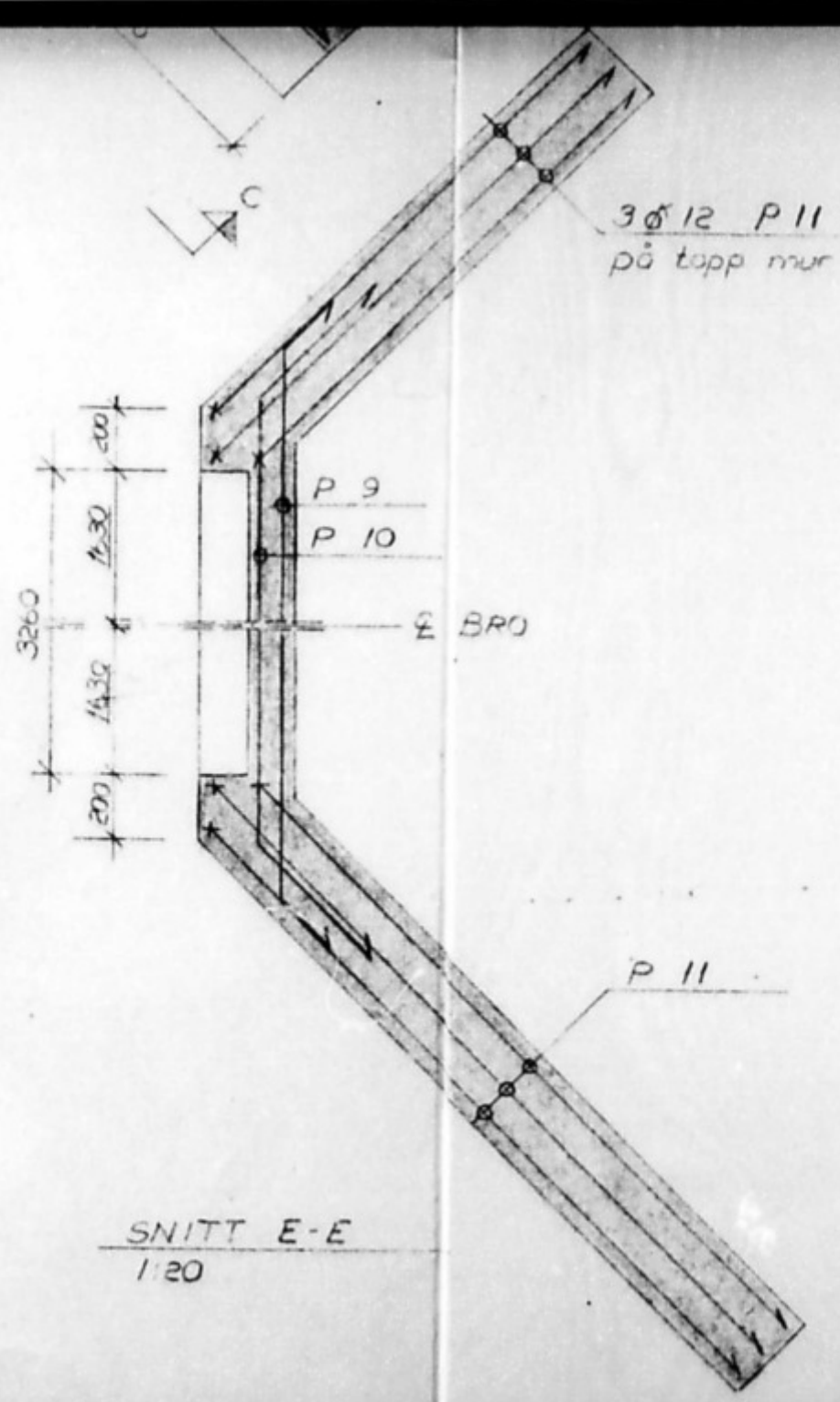
Gyses 1051



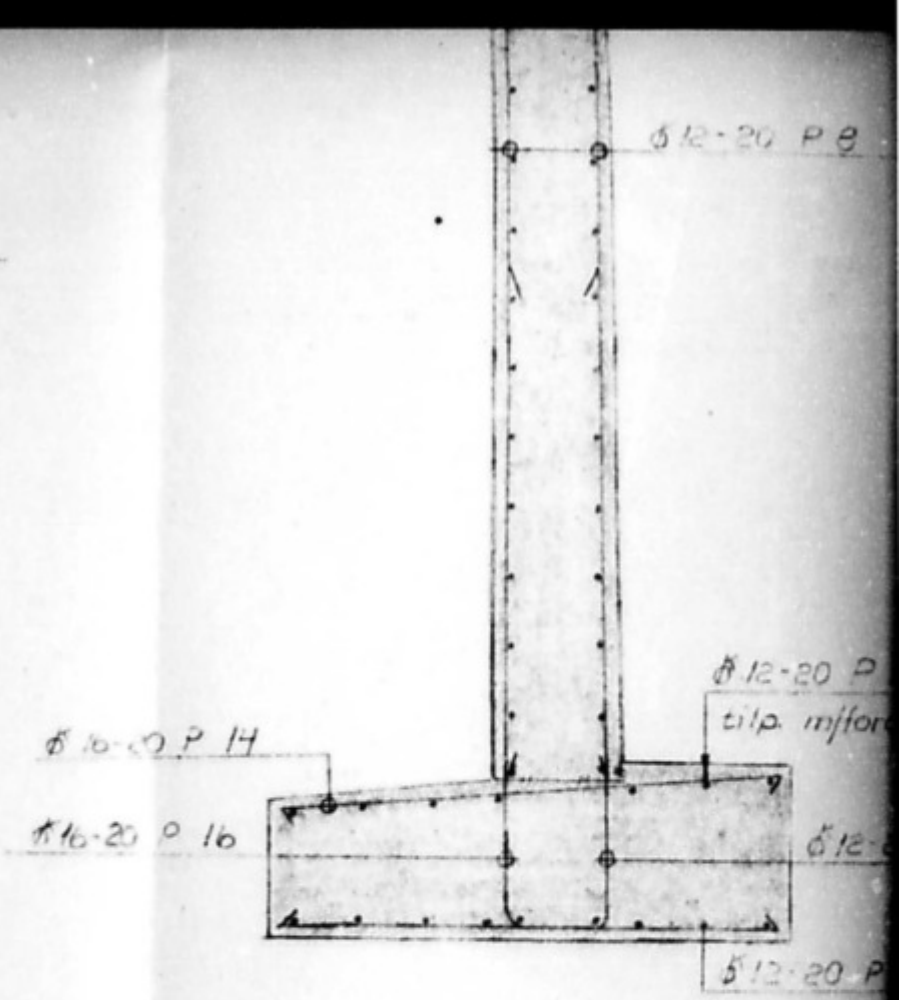
PLAN AV FUNDAMENTER

1:50


33130
300
6640
mellom fund
500
14250
mellom fund
500
Detalj 3
øk 60,97
480
190
110
40
Denne side i lodd
ca. 2900
400
500
650
350
500
Prefab. elementer
øk. 56,20
øk. 56,20
ca. 850
ca. 1300
Detalj 1
Detalj 2
4 Ø 20 P 5
Gyses fast
P 5
SNITT A-A
1:50
Ø 12-20 P 7
t/lp.
ca. 4000

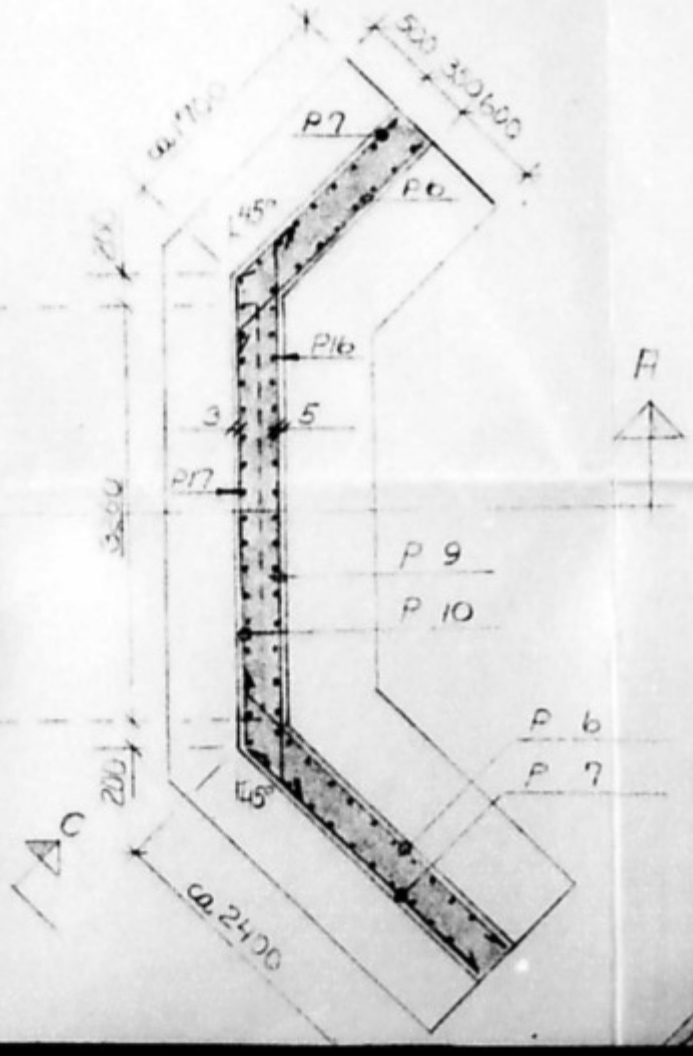


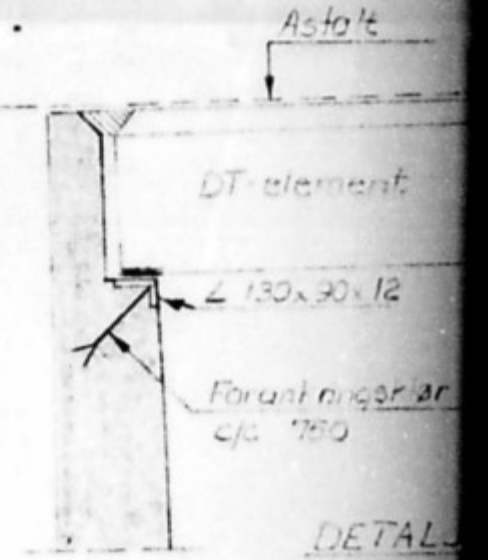
SNITT E-E
1:20



SNITT D-D
1:20

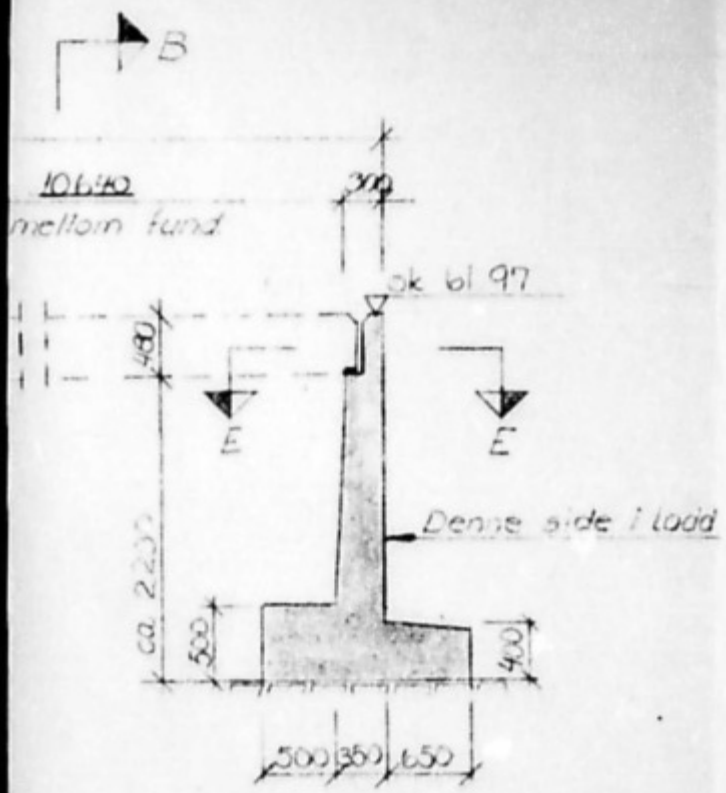
1:50

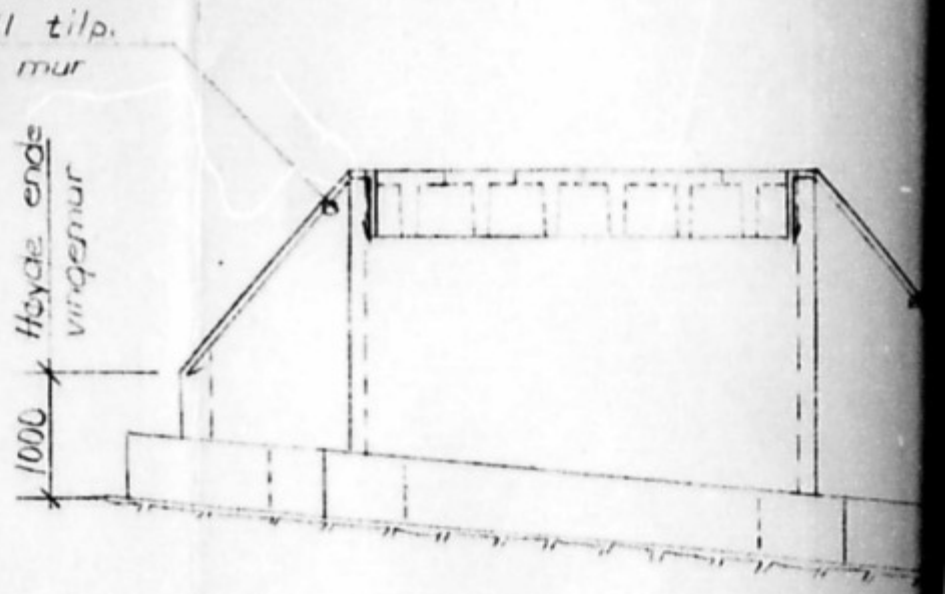




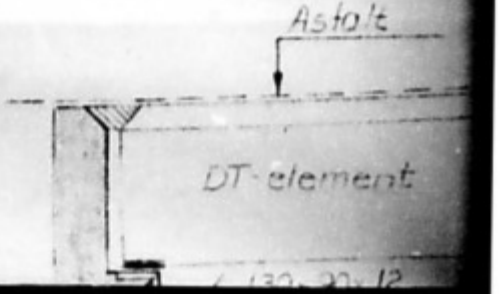
DETALJ
Gjelder
1:20

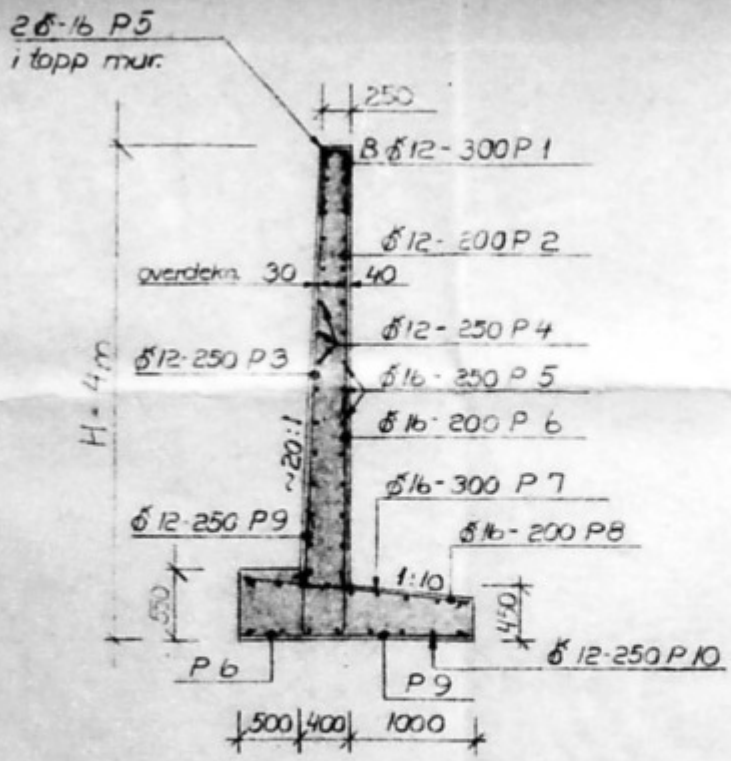






SNITT B-B Landkar
1:50



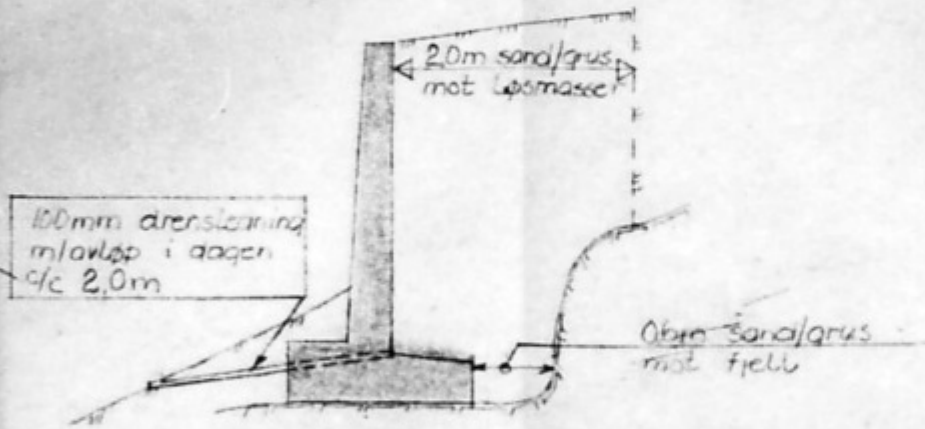


STØTTEMUR H=4,0m
Snitt A-A, 1:50



STØTTEMUR
Snitt B-B, 1:5

Armeringen tilpasses på stedet og gjelder også snitt B-B, C-C og D-D.



DETALJ A
1:50

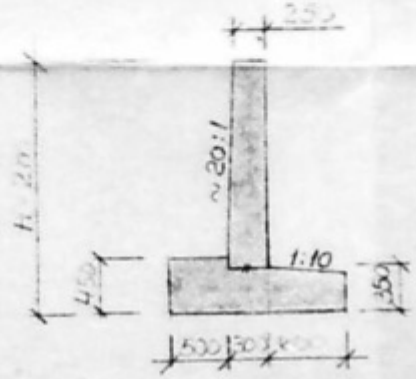
Bakfylling og drenering:
Drensledningen koples med avløp til sluker.
Gjelder også landkarene for gang/sykkelbroen



Sålc
etter

SÅL
1:50

GRØNER



STØTTEMUR H = 2,0m

Snitt C-C, 1:50

H = 3,0m

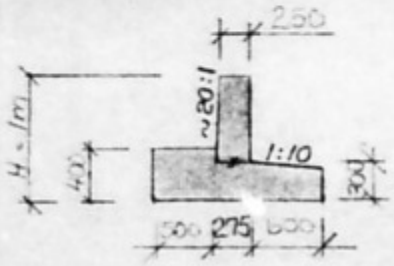
C B D

C B D

bredde avtrappes seksjonsvis

støttemurshøyden

LE FUNDAMENTPLAN



STØTTEMUR H = 1,0m
Snitt D-D, 1:50

2,0m

D

D

ANM.

Betongkvalitet B-300
Stålkvalitet Ks 40 , st 37

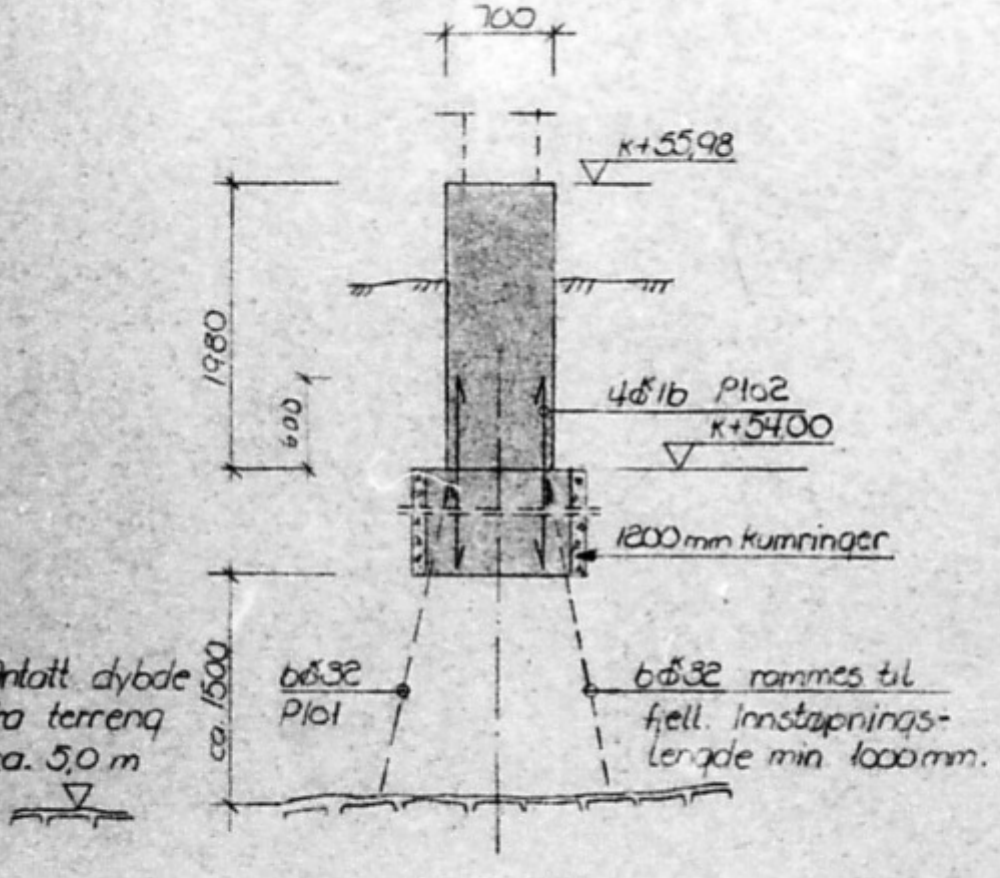
HENV.
Se ing. Chr. F. Grøners tegn. nr.

Gangveibro over RV. 156	1401 - 170
Fundamenter for gangveibro	1401 - 171

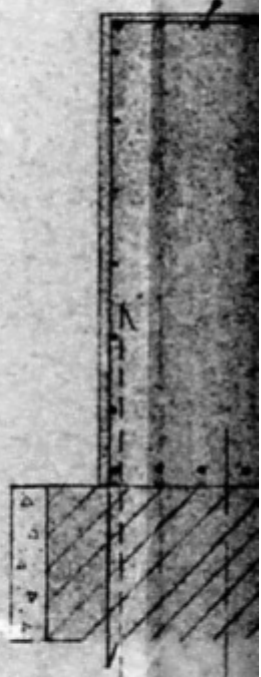
Forandring	Nr.	Sign.	Dato
A/L NESODDEN BOLIGBYGGELAG OKSVAL III OG IV	Målestokk 1:50	Tegn. V B	12.2.76
		Trac.	
		Kfr.	
STØTTEMURER	Erstatning for:		
	Bolag 1 8		
	1401 – 172		

INGENIØR CHR. F. GRØNER A.S.

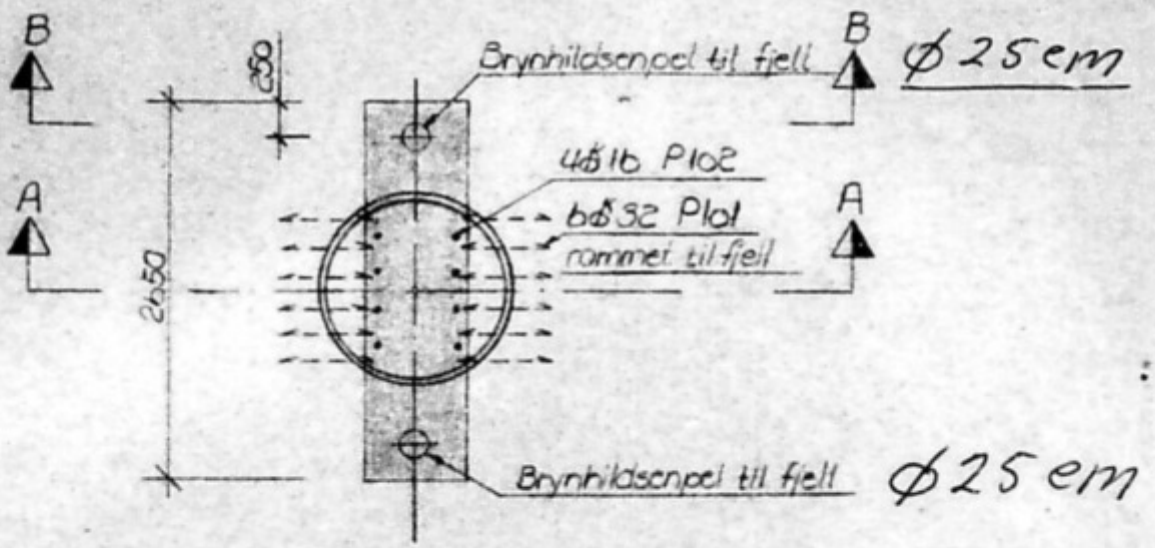
Teknisk godkjent
- 9 JUNI 1976



OPPRISS
1:50

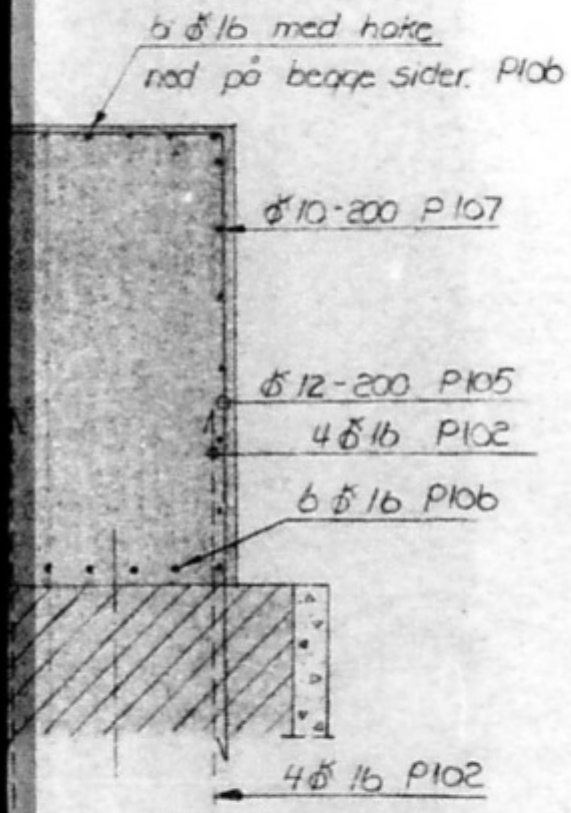


SNITT
1:20



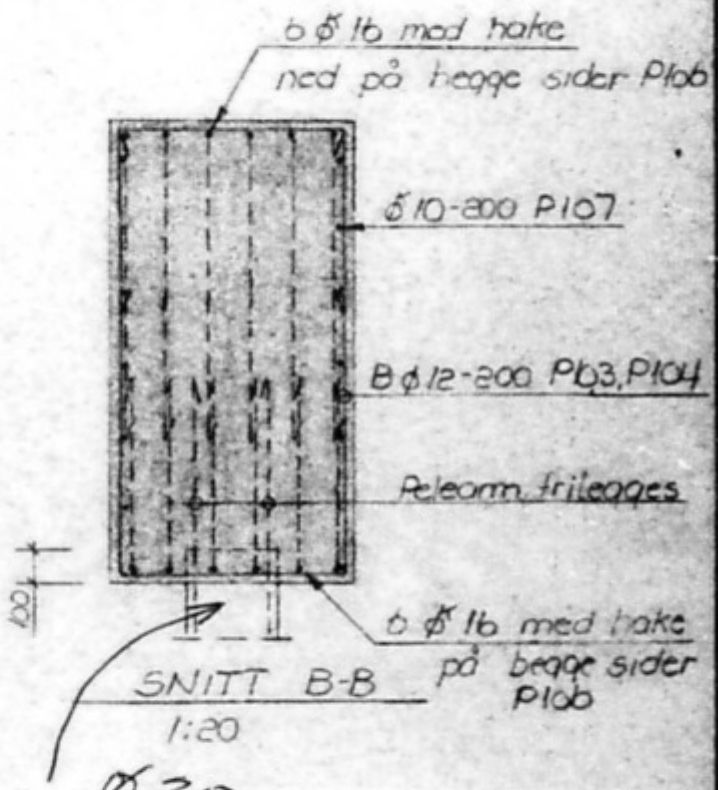
PLAN
1:50

GRÖNER



SNITT A-A

1:20



SNITT B-B

1:20

Ø 25 cm.

ANMERKNINGER

Betongkvalitet C 25

Rev. A : Det ble forsøkt ført ned kumringer for å lage piller til fjell. Kumringen kilte seg fast. Ny løsning med peler

HENVISNINGER

Se Ing Chr. F. Grøner A.S.'s tegn. nr. : 1401-171

Forandring	Nr.	Sign.	Dato
Pelefundamentering	A	KR6	9.11.77

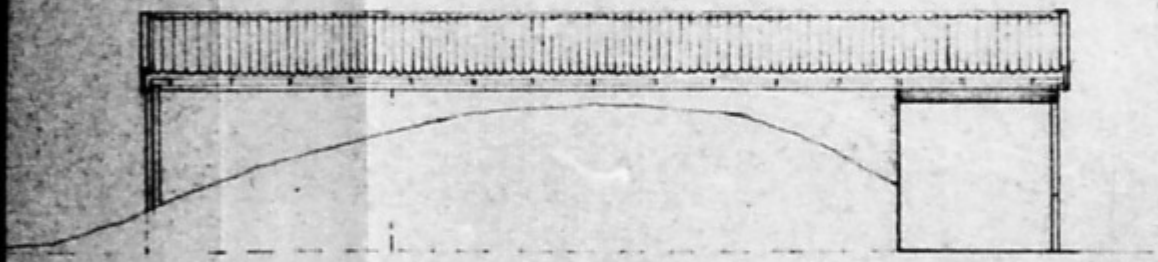
A/L NESODDEN BOLIGBYGGELAG
OKSVAL III OG IV

GANGVEIBRO OVER RV 156
FUNDAMENT VED PEL 8 + CA. 4,00 m

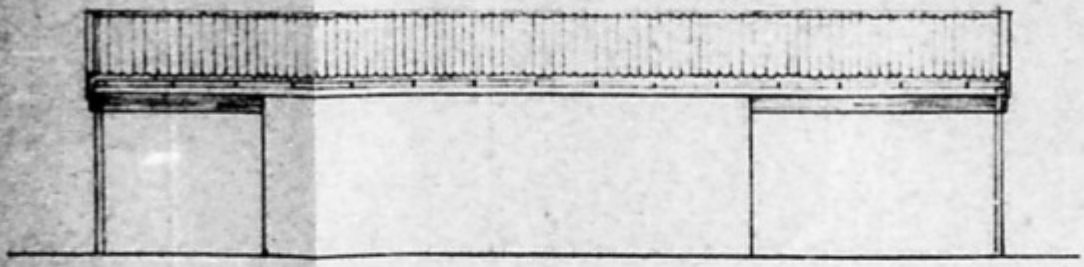
Målestokk	Tegn. BG	1.11.77
1:20 1:50	Kfr.	
Henv.		

INGENIØR
CHR. F. GRØNER A.S.

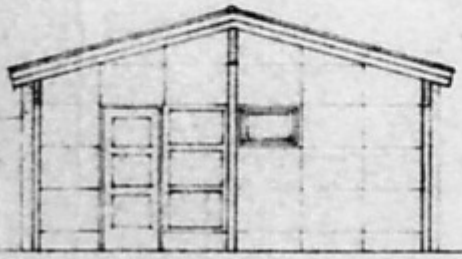
1401-



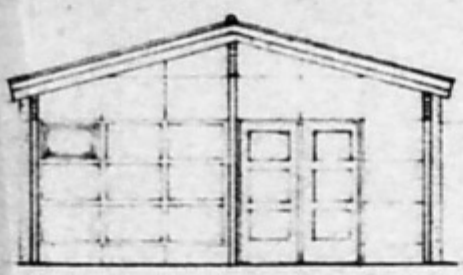
FASADE ØST



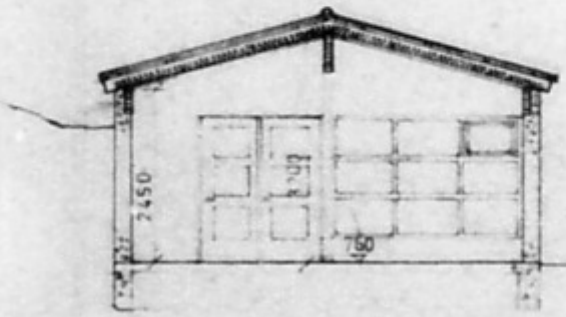
FASADE VEST



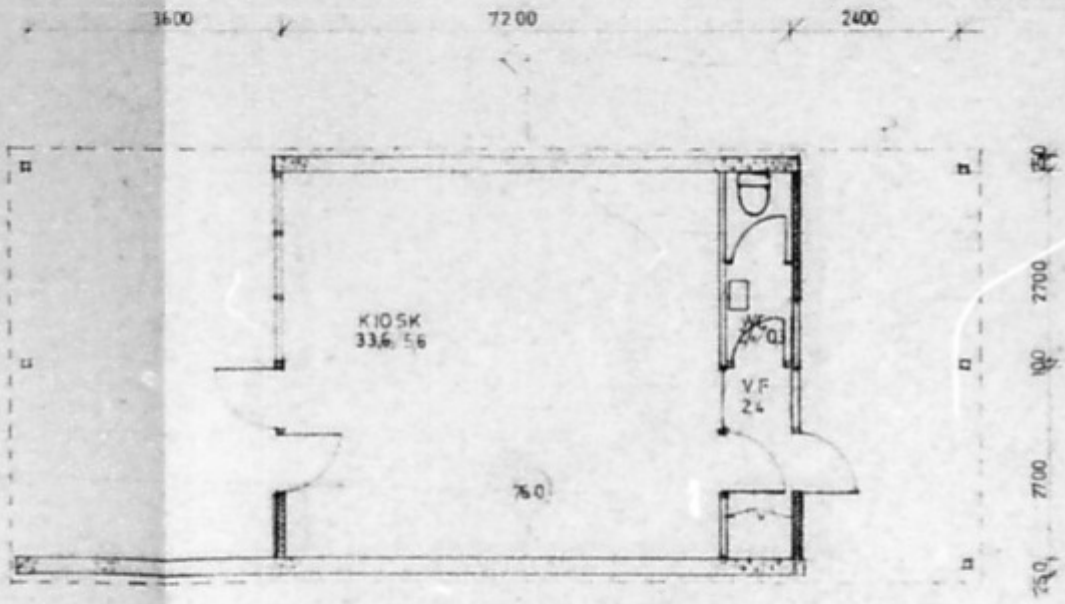
FASADE NORD



FASADE SYD



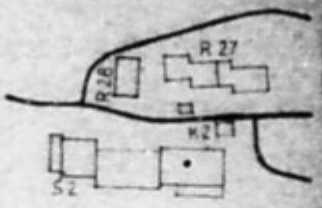
SNITT



PLAN

Teknisk etat
2 5 OKT. 1978
Arkivnr.

TUN 9



OKSVAL III - IV | RESODDEN BBL

KIOSK - PLAN, SNITT, FASADER

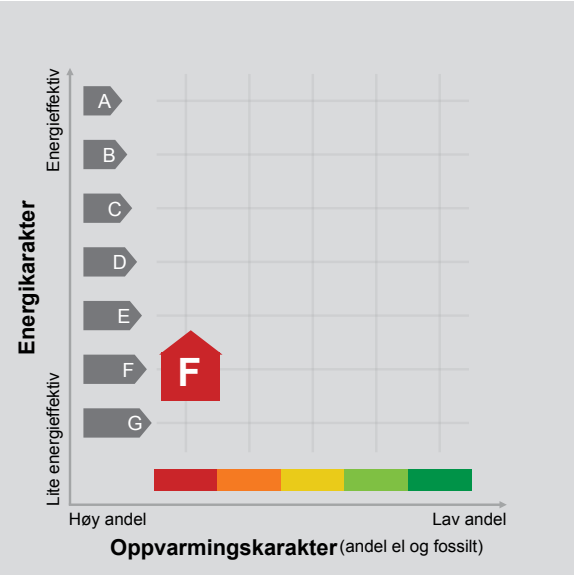
K2-A2-01

NILS ALM ROSLAND | SEPPO HEINONEN

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Blåbærstien 32
Postnummer	1456
Sted	NESODDTANGEN
Kommunenavn	Nesodden
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	1123
Seksjonsnummer	128
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149383050
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-152565
Dato	08.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

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)

- Redusér innetemperaturen
- Vask med fulle maskiner
- Følg med på energibruken i boligen
- Bruk varmtvann fornuftig

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 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.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

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 32A
Gnr. 2 Bnr. 1123 Snr. 128 i Nesodden kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0433

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Stian Mathisen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 95 43 75 82

E-post: stian.mathisen@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater