PRIVATMEGLEREN
PARK

STEINVEIEN 16

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

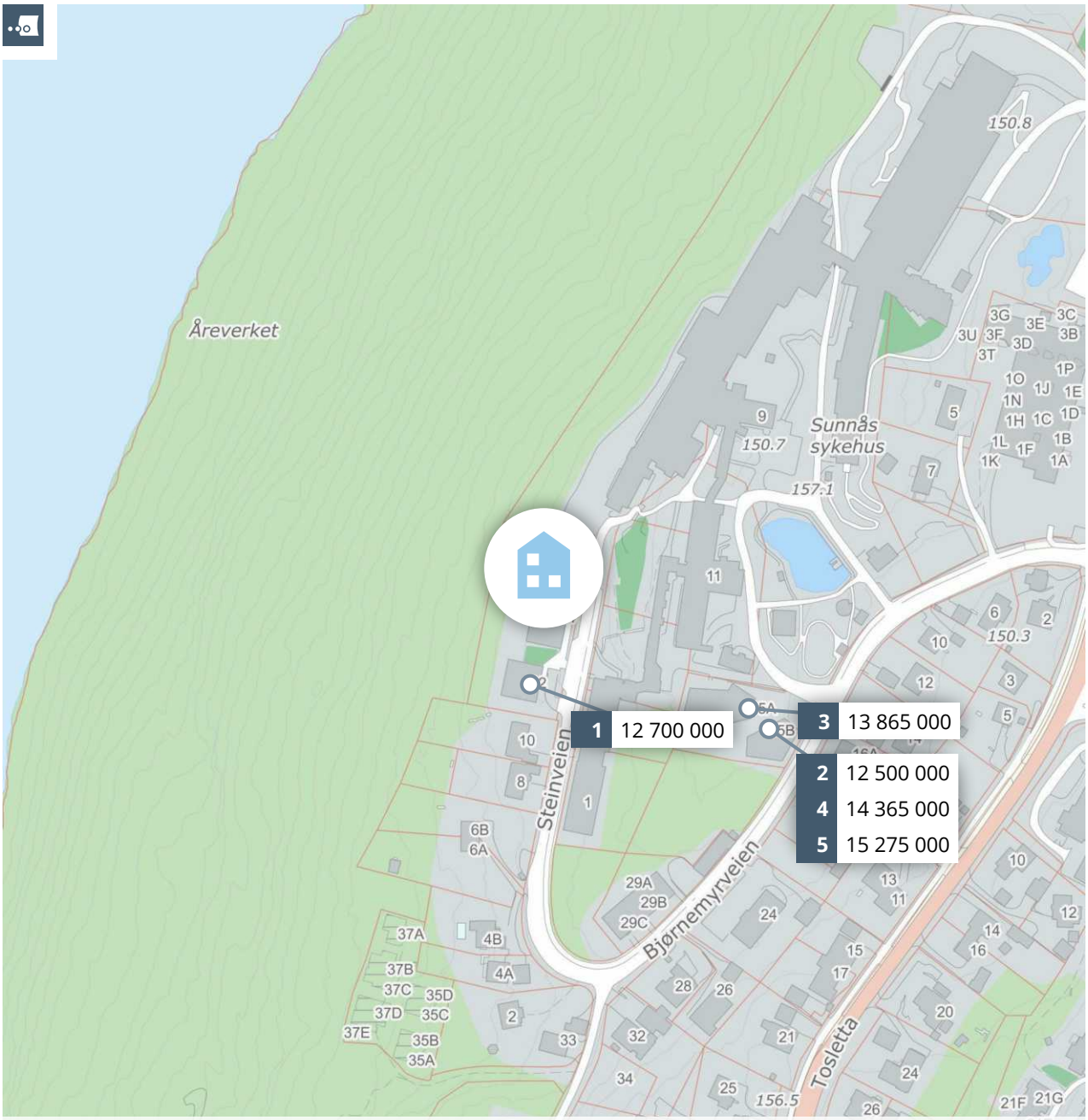
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STEINVEIEN 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 24.07.2026

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: Anne Elisabeth Naper.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Steinveien 16, 1453 BJØRNEMYR

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 1 BNR 417 FNR 0 SNR 24 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS BJØRNELIA

Verdivurdert til

13 550 000

0	13 550 000	125 463
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	108 m²	6 m²	- m²	75 m²	- m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	6 996
Formue	26 203
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Steinveien 12 109 m² 2020 3. etg 2 sov	22.10.2024	13 000 000	**12 700 000**	0	12 700 000	**116 514**
2 Bjørnemyrveien 15 B 0 m² 2026 3. etg - sov	27.04.2026	-	**12 500 000**	-	12 500 000	-
3 Bjørnemyrveien 15 A 0 m² 2026 4. etg - sov	29.01.2026	-	**13 865 000**	-	13 865 000	-
4 Bjørnemyrveien 15 B 0 m² 2026 4. etg - sov	29.01.2026	-	**14 365 000**	-	14 365 000	-
5 Bjørnemyrveien 15 B 0 m² 2026 5. etg - sov	29.01.2026	-	**15 275 000**	-	15 275 000	-

Eksklusiv toppleilighet med privat takterrasse | Panoramautsikt over Oslofjorden | 2 bad | Første rekke mot fjorden

vVelkommen til en helt spesiell toppleilighet hvor eksklusive materialvalg, gjennomført design og en spektakulær beliggenhet smelter sammen til en boligopplevelse utenom det vanlige.

Leiligheten ligger øverst i bygget og i første rekke mot Oslofjorden, med en enestående panoramautsikt og en privat takterrasse som virkelig setter prikken over i-en. Her kan du nyte solen, utsikten og de vakre omgivelsene fra morgen til kveld, helt uten innsyn.

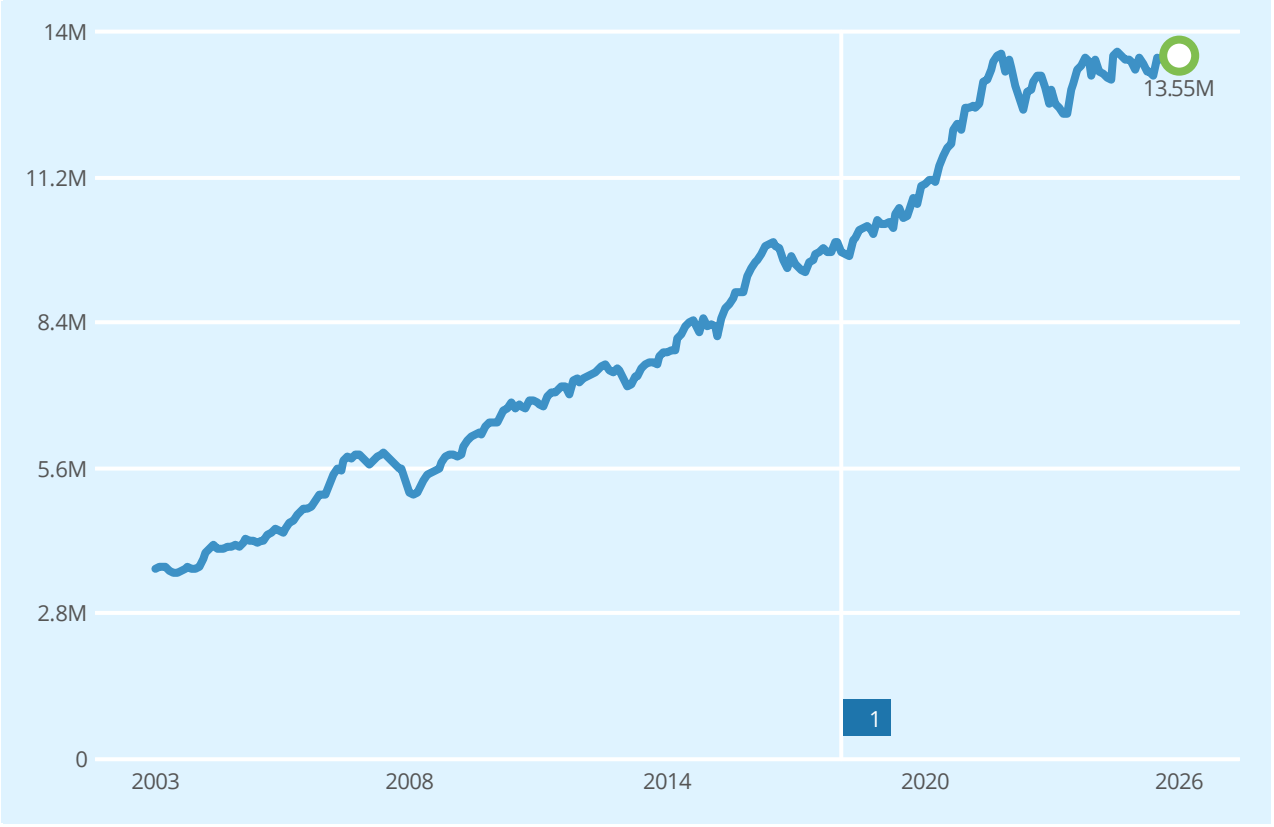
Eksklusiv toppleilighet i første rekke mot Oslofjorden
Privat takterrasse med panoramautsikt
Vestvendt balkong med flotte solforhold
To delikate bad med vannbåren gulvvarme
Eksklusivt Mobalpa-kjøkken med Miele-hvitevarer
Kjøkkenøy og Corian-benkeplater
To romslige soverom
Hovedsoverom med eget bad
Innvendig bod
Store vindusflater og svært gode lysforhold
Gjennomgående høy standard og eksklusive materialvalg
2 biloppstillingsplasser i garasje

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.07.2020		01.07.2020	-	11 300 000	-	11 300 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Det er omsatt få leiligheter i denne prisklassen i området og meglers verdivurdering gjenspeiler dagens prisbilde.

Leiligheter til salgs i 1453 BJØRNEMYR nå

5
leiligheter til salgs

8.2M
8.0M
7.8M
7 580 000 Prisantydning i snitt
7.4M
7.2M
7.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
85
dager

Leiligheter solgt i 1453 BJØRNEMYR siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

5.9M
5 885 000 Prisantydning i snitt
5 867 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
126
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

125 463 Steinveien 16 Totalpris 13 550 000

71 147 NESODDEN kommune i snitt siste 6 mnd
62 387 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Steinveien 16, 1453 BJØRNEMYR

NESODDEN kommune

gnr. 1, bnr. 417, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 09.07.2026 **Rapportdato:** 20.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2601 **Referansenummer:** BI1934

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik H. Brynhildsen **Vår ref:** Anne Elisabeth Naper PM Park

Takstgruppen Stavern Taksering AS Takst og ingeniørtjenester

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

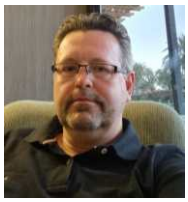
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Stavern Taksering as

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



Rapportansvarlig

Eirik H. Brynhildsen

Uavhengig Takstingeniør

eirik@staverntaksering.no

476 22 733

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Moderne leilighetsbygg med felles parkeringsgarasje og heis, oppført i stål og betongkonstruksjon. Utvendige fasader er kledd med stående og liggende trekledning.
Leiligheten holder god standard med bl.a. flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Parkett og flis på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Moderne kjøkkenløsning med fronter i malt eik, kompositt benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Alle innvendige bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Fasaden har stående bordkledning. Vegg mot balkong og takterrasse med vinduer. Utvendig kledning med liggende trebord.
Yttervegg er kun vurdert på balkong og takterrassen.
Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Utvendig beslått med vedlikeholdsvennlig materiale. Vinduer har produksjonsår 2018 og 2019. Ett vindu ble byttet i 2023.
Eier opplyser at det største vinduet i stue har selvrensende belegg.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.
Vestvendt balkong i stål og betongkonstruksjon. Dekke med terrassebord og rekkverk i glass.

Privat takterrasse med panaoramautsikt. Dekke med terrassebord og rekkverk i glass. Eier opplyser at det er lagt opp varmt og kaldt vann og at det er forsterket deler av dekke for Jacuzzi.

Det ble observert noe/moderat knirk i dekke på befaringsdagen.
Knirk kan komme og gå med årstider.
Knirkelyd kan komme og gå avhengig av årstider og ved forandringer i temperatur og luftfuktighet. I tillegg påvirker intervaller mellom bruk/belasting når knirk kan oppfattes. Dette er ikke vurdert som ett avvik.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er med parkett og flis.

Mindre sår/misfarging på overflater vurderes å være innenfor normal bruksslitasje
Veggene er kledd med malte plater, og himlingene har malte glatte flater.

overflater har kun mindre sår/merker, noe som vurderes innenfor normal bruksslitasje alder i betraktning.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke overflater nøye og vurdere behov for oppgradering ut fra egne preferanser.
Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal.
Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.
Derfor anbefales det at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Dører med eikefiner og demping, en dør med glass.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010 eller 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.
Bygget har ferdigattest og våtrommet er dokumentert i form av kontrollerklæringer.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Det er flatt hovedgulv, 5 mm nedsenk og 1:100 fall i dusjsone.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, nyere stålsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.
Våtrommet har innredning med helstøpt kompositt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon og tilluft under dør.
Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble påvist bunnsvill i metall, måling er derfor utført i gipsvegg. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

Våtrom › Etasje › Bad 2
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010 eller 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.
Bygget har ferdigattest og våtrommet er dokumentert i form av kontrollerklæringer.
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Det er flatt hovedgulv med fall 1:100 i dusjsone mot sluk.
Det er hullyd under flis, men det er ikke observert sprekker i fug. Dette vurderes ikke som ett avvik.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er nyere stålsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 17 mm.
Våtrommet er innredet med helstøpt kompositt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk til balansert ventilasjon, tilluft via dør til badet
Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter i malt eik og benkeplate av kompositt. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Røropplegg er kun vurdert inne i leiligheten.

Beskrivelse av eiendommen

Balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i teknisk bod
Anlegget har forsyning av friskluft og avtrekk via ventiler i himling, det er spalter for luftsirkulasjon under dørene. Husk årlig filterbytte.

Eier opplyser at det har vært kanalrens og at viften er byttet.
Sentral oppvarming med vannbåren gulvvarme og tappevann
Fyrsentralen er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av boligselskapet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Eier opplyser at det er fjernvarme.
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.
Det er ekstra punktvarmekolbe som slår inn når vannet ikke er tilstrekkelig varmt.
Vannbåren varme i gulv. Koblingsskap er felles med skap for vannledninger.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er oppgitt installert eller totalt rehabilitert i 2020.
Boligen har brannvarsler tilkoblet strøm og brannslukker er under 10år gammel

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

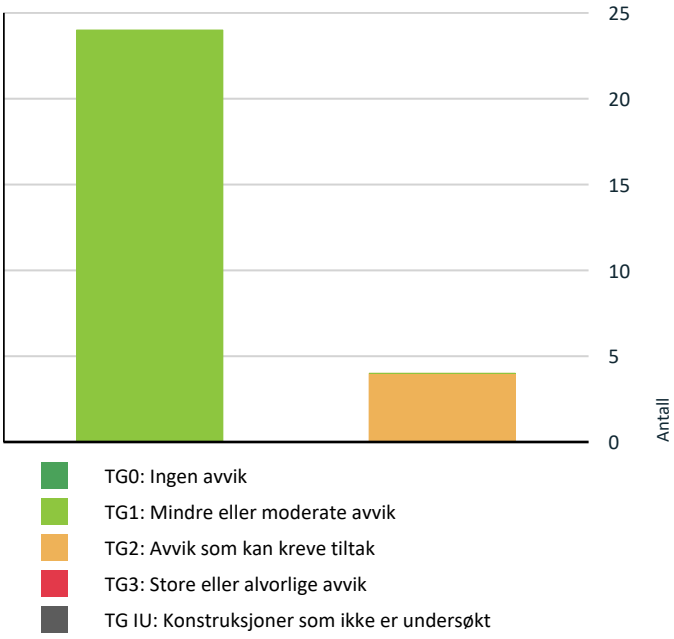
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger for takstmann, spørsmål gjeldende lovlighet vurderes av megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Materialangivelser: Angivelse av materialtyper, herunder gulv (parkett, laminat, heltre mv.), panel/treslag (gran, furu mv.), plateprodukter (gips, spon, MDF, OSB mv.) samt overflatebehandlinger (maling, lakk, olje, beis, tapet mv.), er basert på visuell befaring av synlige og tilgjengelige flater samt eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser eller materialanalyse. Oppgitte materialer og overflatebehandlinger må derfor anses som visuelt vurdert og er ikke en garanti for faktisk materialtype, oppbygging, treslag eller behandling. Dersom eksakt identifikasjon er av betydning, må dette undersøkes særskilt. Det påtas ikke ansvar for avvik mellom oppgitt og faktisk materialtype eller overflatebehandling som ikke med rimelighet kan avdekkes ved normal visuell befaring. Selger plikter å gjennomgå rapporten og kontrollere at opplysninger og vurderinger knyttet til materialtyper og overflatebehandlinger er korrekte.

Boligen disponerer i tillegg til leiligheten bod i kjeller og takterrasse. Det er kun leiligheten som er inspisert og tilstandsvurdert.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
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.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
Ved flatt hovedgulv er det krav om membran 15mm over topp flis ved dørterskel. Det er ikke mulig å kontrollere om membranen er trukket opp på terskel uten å demontere list.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong er målt til 107 cm og er for lavt for deler av balkongen. Det ble målt over 10 m høydeforskjell til bakkenivå for deler av balkongen. Rekkverkshøyde skal være min 100 cm der hvor det er under 10 m høydeforskjell og min 120 cm der hvor høydeforskjell til underliggende nivå er over 10 m Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Anvendelse
Benyttes som bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fasaden har stående bordkledning. Vegg mot balkong og takterrasse med vinduer. Utvendig kledning med liggende trebord.
Yttervegg er kun vurdert på balkong og takterrassen.





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Utvendig beslått med vedlikeholdsvennlig materiale. Vinduer har produksjonsår 2018 og 2019. Ett vindu ble byttet i 2023.
Eier opplyser at det største vinduet i stue har selvrensende belegg.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

Tilstandsrapport







TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt balkong i stål og betongkonstruksjon. Dekke med terrassebord og rekkverk i glass.

Privat takterrasse med panaoramautsikt. Dekke med terrassebord og rekkverk i glass. Eier opplyser at det er lagt opp varmt og kaldt vann og at det er forsterket deler av dekke for Jacuzzi.

Det ble observert noe/moderat knirk i dekke på befaringsdagen. Knirk kan komme og gå med årstider.
Knirkelyd kan komme og gå avhengig av årstider og ved forandringer i temperatur og luftfuktighet. I tillegg påvirker intervaller mellom bruk/belasting når knirk kan oppfattes. Dette er ikke vurdert som ett avvik.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong er målt til 107 cm og er for lavt for deler av balkongen. Det ble målt over 10 m høydeforskjell til bakkenivå for deler av balkongen. Rekkverkshøyde skal være min 100 cm der hvor det er under 10 m høydeforskjell og min 120 cm der hvor høydeforskjell til underliggende nivå er over 10 m

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden bør økes til minimum 120 cm der høydeforskjellen til bakken overstiger 10 meter, for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav.
Konsekvensen av for lavt rekkverk er økt risiko for fallulykker, noe som kan medføre alvorlig personskade.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv er med parkett og flis.

Mindre sår/misfarging på overflater vurderes å være innenfor normal bruksslitasje

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, og himlingene har malte glatte flater.

overflater har kun mindre sår/merker, noe som vurderes innenfor normal bruksslitasje alder i betraktning.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke overflater nøye og vurdere behov for oppgradering ut fra egne preferanser.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal. Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.
Derfor anbefales det at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører med eikefiner og demping, en dør med glass.





VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010 eller 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bygget har ferdigattest og våtrommet er dokumentert i form av kontrollerklæringer.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Det er flatt hovedgulv, 5 mm nedsenk og 1:100 fall i dusjsone.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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.

For bad med flatt hovedgulv er det krav om enten: 10mm nedsenket dusjsone og 1:100 fall i dusjsonen eller om nedsenk er under 10 mm må dusjsone ha 1:50 fall.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, nyere stålsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
Ved flatt hovedgulv er det krav om membran 15mm over topp flis ved dørterskel. Det er ikke mulig å kontrollere om membranen er trukket opp på terskel uten å demontere list.

Konsekvens/tiltak

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

• Det bør etableres tilstrekkelig høyde på det vanntette sjiktet ved sluk og dørterskel i henhold til gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales også å kontrollere om membranen er korrekt ført opp på terskelen, da utilstrekkelig utførelse kan medføre økt fare for fuktskader og følgeskader på bygget.

Ved en eventuell lekkasje er det ikke tilstrekkelig fall som leder til sluk før vannet kan treffe dørterskel eller membran ved terskel som hindrer vann å sige ut av rommet.
Det bør undersøkes om membran kan trekkes opp på terskel. Om det ikke er mulig kan skadepotensiale reduseres med en forsterket elastisk fug av MS polymer mot terskel.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med helstøpt kompositt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon og tilluft under dør.

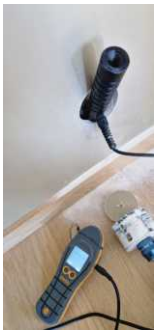
ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble påvist bunnsvill i metall, måling er derfor utført i gipsvegg. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.





ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010 eller 2017. Det foreligger kontrollerklæringer.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 2

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bygget har ferdigattest og våtrommet er dokumentert i form av kontrollerklæringer.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Det er flatt hovedgulv med fall 1:100 i dusjsone mot sluk.
Det er hullyd under flis, men det er ikke observert sprekker i fug. Dette vurderes ikke som ett avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er nyere stålsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 17 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

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 våtrommet.

Ved en eventuell lekkasje er det ikke tilstrekkelig fall som leder til sluk før vannet kan treffe dørterskel eller membran ved terskel som hindrer vann å sige ut av rommet.
Det bør undersøkes om membran kan trekkes opp på terskel. Om det ikke er mulig kan skadepotensiale reduseres med en forsterket elastisk fug av MS polymer mot terskel.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med helstøpt kompositt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk til balansert ventilasjon, tilluft via dør til badet

ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.





KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter i malt eik og benkeplate av kompositt. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

Røropplegg er kun vurdert inne i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i teknisk bod
Anlegget har forsyning av friskluft og avtrekk via ventiler i himling, det er spalter for luftsirkulasjon under dørene. Husk årlig filterbytte.

Eier opplyser at det har vært kanalrens og at viften er byttet.

Tilstandsrapport



Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Sentral oppvarming med vannbåren gulvvarme og tappevann Fyrsentralen er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av boligselskapet.
Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Eier opplyser at det er fjernvarme.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

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.
Det er ekstra punktvarmekolbe som slår inn når vannet ikke er tilstrekkelig varmt.



ekstra varmekolbe i koblingsskap for vann.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme i gulv. Koblingsskap er felles med skap for vannledninger.



Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er oppgitt installert eller totalt rehabilitert i 2020.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannvarsler tilkoblet strøm og brannslukker er under 10år gammel

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong er målt til 107 cm og er for lavt for deler av balkongen. Det ble målt over 10 m høydeforskjell til bakkenivå for deler av balkongen. Rekkverkshøyde skal være min 100 cm der hvor det er under 10 m høydeforskjell og min 120 cm der hvor høydeforskjell til underliggende nivå er over 10 m

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden bør økes til minimum 120 cm der høydeforskjellen til bakken overstiger 10 meter, for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvensen av for lavt rekkverk er økt risiko for fallulykker, noe som kan medføre alvorlig personskade.

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

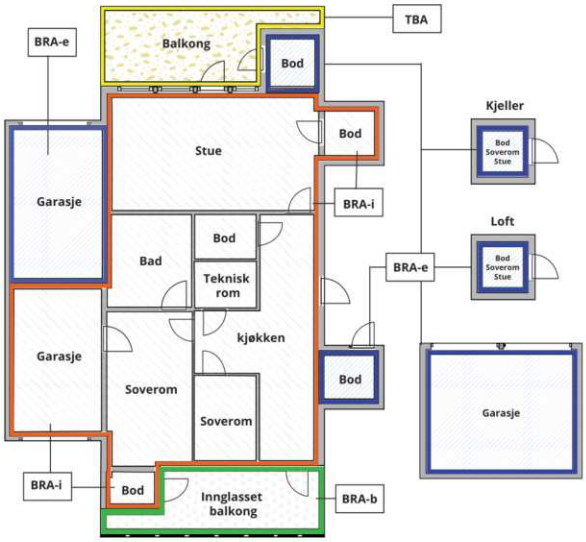
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
Etasje	108			108	22
Tak					53
Kjeller		6		6	
SUM	**108**	**6**			**75**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bad, bad 2, soverom, soverom 2, bod, stue/kjøkken		
Tak			
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal, tekniske foringer på bad/vaskerom tas med i internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger for takstmann, spørsmål gjeldende lovlighet vurderes av megler.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ett stuevindu er byttet og det er gjort arbeid med pakning på ett vindu. Kanalrens og bytte av vifte på ventilasjonsanlegg.

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2026	Eirik H. Brynhildsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	1	417		24	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Steinveien 16

Hjemmelshaver
Strand Oscar Jan, Sefring Tone Merete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området er svært attraktivt og populært på Nesoddens vestside. Umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder og kort vei til oppmerkede stier for turer både sommer som vinter. Det finnes flere bademuligheter i nærområdet og Nesodden har ellers mange fine, offentlige badestrender. Det er bare rundt 350 meter å gå til bussen, som tar deg til de moderne Nesoddbåtene med sømløs overgang til Lysaker og Aker Brygge i Oslo.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Fortsett på E18. Ta Fv156 til Bjørnemyrveien i Alværn. Fortsett på Bjørnemyrveien. Kjør til Steinveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260374
Addresse	Steinveien 16		
Postnr.	1453	Sted	BJØRNEMYR
Selgers navn	Tone Merete Sefring		
Selgers navn	Oscar Jan Strand		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1 juli 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

siden 1 juli 2020

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

For lite fall mot sluk

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Et stuevindu er byttet, og det største stuevinduet ble det byttet silikon

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette er utført innenfor 5 års reklamasjonstid av utbygger JI-Bygg. Vi vet ikke hvilke firmaer som de har benyttet.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

1.Skiftet vifte ganske nylig. Reklamasjon2. Satt inn ekstra lyd brønn av utbygger (Ji bygg) på hoved soverom3. Utført kanal rens gjennom felles sameiet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

1.Randem og Hubert (viften)

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Område plan for Sunnås

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Glass og metall container er gravd ned og betales over en periode av økte felleskostnader.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært mus på verandaen i 2024. Det har blitt tettet med muse børste og ikke vært noe siden. Samt 2 bokser ved hver bygning som blir sjekket og muse børste og muse bånd på bygningene via utbygger. Vi er ikke plaget på balkongen. Aldri vært noe inne.

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen utfordringer i starten, og nå nylig en reklamasjon som gjelder flere. Elektriker har bekreftet at det er en Ev-bus kabel som skal byttes.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.07.2026

Signert av *Tone Merete Sefring*

Signert av *Oscar Jan Strand*

Initialer selger:
T M
O J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

PrivatMegleren PARK
Park Eiendomsmegling AS
Sorgenfrigata 11
0367 OSLO

Att: Tove Lise Teilman

Oslo, 06.07.2026

Deres ref: 6260374
Vår ref: 571-3-24
Eiendommens navn: Boligsameiet Utsikten
gnr 1 bnr 417snr 24 i NESODDEN kommune
Adresse: Steinveien 16, 1453 BJØRNEMYR
Org. nr.: 925145661
Selger: Strand, Oscar Jan
Sefring, Tone Merete

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 95027794

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Akonto varmt vann og oppvarming	kr	2 298,00
Kabel TV og Internett	kr	649,00
Garasje	kr	300,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	3 749,00
Totalt	**kr**	**6 996,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnadene ble økt med 20% pr. 01.07.26.
Nedgraving av avfallsbeholdere finansieres med en tidsbegrenset husleieøkning på kr. 300,- pr- mnd tom. år 2027, starter når avtalen er inngått.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 26 203,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Trond Erik Bergersen
Mobil: 90737950
E-post: Utsikten@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Garasjeplassene er organisert som næringsseksjoner og krever egen tinglysning. Se for øvrig vedtektene for mer informasjon. Elbillading avregnes hvert kvartal og eventuelt mellomværende med sameiet faktureres ny eier på forfallstidspunkt.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Kopi styrets leder

ENQVIST

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Boligsameiet Utsikten

INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett. Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

FULLMAKTEN

Seksjonseiere kan, om ønskelig, møte ved fullmektig.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra seksjonseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



ENQVIST

Innkalling til ordinært årsmøte

i Boligsameiet Utsikten

Ordinært årsmøte i **Boligsameiet Utsikten** avholdes:

Tid: 02.06.2026 kl. 18:00
Sted: Misjonskirken Alværn

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles

1 Styrets årsrapport for 2025
2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
3 Fastsettelse av styrehonorar for 2025
4 Budsjett 2026
5 Valg

Nesodden, 22.05.2026 **Styret**
i Boligsameiet Utsikten

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025 - Revisorberetning ettersendes
- Budsjett 2026
- Fullmaktsskjema

ENQVIST

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Trond Erik Bergersen
Styremedlem:	Rita Kirsten Mørk
Styremedlem:	Gro Henriksen Grøstad
Styremedlem:	Olav Werner Pedersen
Styremedlem:	Anne Kathrine Guttormsen

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiets navn:	Boligsameiet Utsikten
Antall boligseksjoner:	24
Kommune:	Nesodden
Sameiets org.nr.:	925145661
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr.fører:	Ida Ugland Andresen
Revisor:	Insignis AS
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer:	95027794

Sameiets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier bør sørge for egen innboforsikring.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

3. EIERSKIFTER

Ingen seksjoner har skiftet eier i styrets virkeperiode i 2025 og 2026.

4. STYRETS ARBEID I 2025

Styret har hatt 6 styremøter i 2025 og 2026 med godt oppmøte fra styremedlemmene.

Det ble arrangert en dugnad på forsommeren og en liten på høsten med formål å rydde i skråningen og i beplantning generelt. Det er gledelig stor deltagelse på dugnadene i Sameiet, noe som gjør at arbeidet er raskt unnagjort.

Vasking av garasjen ble utført som en årlig nødvendighet.

Garantitiden er nå over. JIbygg har ferdigstilt det de hadde ansvar for i fellesområdene. Hva de enkelte har utfordringer med har ikke styret oversikt over. Heretter vil feil og vedlikehold måtte dekkes av sameiet.

Ett unntak er lys i oppgangene. Her har leverandør hittil skiftet de opprinnelige lyspunktene etter hvert som de slutter å virke kostnadsfritt for sameiet. Dette arbeidet foregår fortløpende, dog med noen utfordringer relatert til rekamasjon. Styret jobber videre med dette.

Det var også en del utfordringer med el-bil laderne. Dette ser nå ut til å være løst. Videre søker styret å etablere en direkte linje med leverandøren for overvåking framover.

Styret har etablert Norgespris på leveranser av strøm og fjernvarme.

Rens av ventilasjonskanalene i leilighetene ble utført i mars 2026.

Energioppgjøret for 2024 ble gjennomført som bestemt med individuelt oppgjør. For 2025 vil det bli sluttført når regnskapet er godkjent av årsmøtet.

Styret har inngått en avtale med Kristiansen Rørservice AS. Dette har fungert bra til nå og vi håper dette vil bli et godt samarbeid i mange år. Det har vært noen utfordringer med systemet for avløp som et resultat av dårlig oppfølging fra avtalepartner. Dette er så langt rettet og vil bli fulgt opp.

FolloRen varslet krav om to nye avfallscontainere. Dette ble installert av Oliva Park. Kostnadene for dette ble vesentlig høyere enn først antatt. Finansiering av dette vil bli kommentert sammen med budsjett.

Høsten 2025 ble det observert en del mus i sameiet. En toårs avtale med skadedyrfirma ble etablert. Dette løste utfordringene. En del mus ble fanget i fellene.

Sameiets forsikringsselskap sa opp alle avtaler med boligsameier da de ikke ønsket disse i sin portefølje. Dermed ble en ny avtale etablert via forretningsfører. Dette resulterte en øking i premie på over 100 000,- pr. år. Styret søker å undersøke andre alternativer.

5. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Det har vært utført et nødvendig vedlikeholdsarbeid i avløpssystemet, et arbeide som ennå ikke er sluttført.

Nesodden, den 22.05.2026
Styret i Boligsameiet Utsikten

ENQVIST

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:
Resultatregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 24 426, mot et budsjettert overskudd på kr. 1 896.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2025. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Resultatregnskap

Boligsameiet Utsikten

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		794 010	793 967	782 232
Andre inntekter	2	254 284	277 969	242 866
Sum driftsinntekter		**1 048 294**	**1 071 936**	**1 025 098**
Styrehonorar		40 000	40 000	40 000
Andre personalkostnader	3	6 630	5 640	5 640
Vedlikehold	4	341 370	360 000	258 902
Kollektiv avtale TV/bredbånd		166 870	160 000	156 856
Driftskostnader	5	268 872	342 000	304 334
Honorarer	6	96 263	85 400	94 645
Forsikring		95 226	65 000	70 169
Andre kostnader	7	9 420	12 000	10 402
Sum driftskostnader		**1 024 652**	**1 070 040**	**940 947**
Driftsresultat		**23 642**	**1 896**	**84 151**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		784	0	1 270
Netto finansresultat		**784**	**0**	**1 270**
Årets resultat		**24 426**	**1 896**	**85 421**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		24 426	0	85 421
Sum overføringer		**24 426**	**0**	**85 421**

Balanse

Boligsameiet Utsikten

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Forskuddsbet. kostnader		352 697	223 816
Fyringsoppgjør	8	181 409	-34 279
Bankinnskudd mv.	9	383 537	527 656
Sum omløpsmidler		**917 643**	**717 193**
Sum eiendeler		**917 643**	**717 193**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		591 782	567 355
Sum egenkapital	**10**	**591 782**	**567 355**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		12 290	5 930
Fyringsoppgjør	11	234 748	0
Leverandørgjeld		78 824	134 908
Påløpte kostnader		0	9 000
Sum kortsiktig gjeld		**325 862**	**149 838**
Sum gjeld		**325 862**	**149 838**
Sum egenkapital og gjeld		**917 643**	**717 193**

OSLO, 31.12.2025/22.05.26
Styret for Boligsameiet Utsikten

Trond Erik Bergersen
Styrets leder

Anne Kathrine Guttormsen
Styremedlem

Olav Werner Pedersen
Styremedlem

Rita Kirsten Mørk
Styremedlem

Gro Henriksen Grøstad
Styremedlem

Note 0 Virksomhetens art og hvor den drives
Sameiet er et eierseksjonssameie organisert i henhold til eierseksjonsloven. Virksomheten består i å forvalte, drifte og vedlikeholde felles eiendom og fellesarealer tilknyttet sameiet, herunder tekniske installasjoner, bygningsmasse og utomhusarealer. Sameiet driver ikke næringsvirksomhet.

Note 1 Regnskapsprinsipper
Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Garasje	48 600	48 600	48 600
Strøm el-bil innkrevd fra eiere	44 692	80 000	43 354
Kabel-TV	160 992	149 369	150 912
Sum	**254 284**	**277 969**	**242 866**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	5 640
Renhold/vedlikehol Fellesareal	990	0	0
Sum	**6 630**	**5 640**	**5 640**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning utv.	529	10 000	0
Vedlikehold utearealer	23 345	35 000	40 317
Vedlikehold og drift heis	99 131	100 000	102 729
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	1 617	0	0
Vedlikehold VVS	84 069	40 000	0
Filter ventilasjon	18 960	5 000	14 972
Vedlikehold elektro	0	5 000	0
Vedlikehold garasjeanlegg	1 743	20 000	0
Vedl.hold ventilasjon	51 101	50 000	62 496
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	46 407	80 000	38 388
Vedl./drift varmeanlegg	0	10 000	0
Diverse vedlikehold	14 469	5 000	0
Sum	**341 371**	**360 000**	**258 902**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesanl mln 93368, 77396	63 278	70 000	63 474
El.strøm elbil mln 77426	43 809	80 000	46 449
Fyring, Olje, Fjernvarme 2	731	0	0
Renhold	94 264	100 000	85 885
Annen renovasjon	11 260	1 000	960
Skadedyrkontroll	15 000	0	0
Snebrøyting, strøing, m.m.	40 000	65 000	84 375
Utgiftsført utstyr	0	3 000	0
Serviceavtale brannvern	0	20 000	22 923
Driftsmaterialer	0	0	269
Dugnad	530	3 000	0
Sum	**268 872**	**342 000**	**304 335**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	15 000	11 500	10 375
Forretningsførsel	69 300	69 300	66 926
Ekstra forretningsførsel	7 050	0	10 100
Andel systemkostnader	2 600	2 600	650
Nøkkeladministrasjon	2 313	2 000	2 250
Konsulenttjenester	0	0	4 344
Sum	**96 263**	**85 400**	**94 645**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Styre- og årsmøter	4 800	2 000	2 000
Dugnader, Tilstelninger	0	0	2 923
Bankomkostninger	4 581	5 000	4 990
Diverse kostnader	35	5 000	489
Øreavrunding	5	0	0
Sum	**9 421**	**12 000**	**10 402**

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder	107	0	717
Bankrenter	677	0	553
Sum	**784**	**0**	**1 270**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 8 Fyringsoppgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Akonto fyring	0	-592 788
Varmtvann Norsk Bioenergi	181 409	558 509
Sum	**181 409**	**-34 279**

Note 9 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
9666.01.44150	383 537	527 656
Sum	**383 537**	**527 656**

Note 10 Egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01.	567 355	481 935
Årets resultat	24 426	85 421
Egenkapital 31.12.	**591 781**	**567 355**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 11

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**567 355**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	24 426
C. Disponible midler 31.12	**591 781**
Årets endring i disponible midler	24 426
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	917 643
- Kortsiktig gjeld	325 862
= Disponible midler 31.12	**591 781**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2025:
Styrets forslag til honorar for 2025 er kr. 40 000.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr. 40 000. Styret fordeler honoraret internt.

Sak 4 Budsjett 2026

Flertallskrav: Orienteringssak/Alminnelig flertall

Budsjettet for 2026:
Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et underskudd på kr. 1 807.

Budsjettet forutsetter 20% økning av felleskostnader. Dette gir en mulighet for å bygge opp ny egenkapital etter stor utgift med avfallskontainer. Kostnadene for dette ble vesentlig høyere enn først antatt, ca. Kr. 450 000 med tilskudd på kr. 43 000 fra FolloRen. Dette er ikke tatt med i budsjettforslaget for at dette skal vise normale forventede kostnader.

Budsjettet presenteres i årsmøtet som en orienteringssak.

Budsjett Boligsameiet Utsikten for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	873 411	794 010
Felleskostnader		**873 411**	**794 010**
3630	Garasje	48 600	48 600
3632	Strøm el-bil innkrevd fra eiere	60 000	44 692
3763	Kabel-TV	170 000	160 992
3900	Andre inntekter	18 166	0
Andre inntekter		**296 766**	**254 284**
Sum driftsinntekter		**1 170 177**	**1 048 294**
5330	Styrehonorar	40 000	40 000
Styrehonorar		**40 000**	**40 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
6260	Renhold/vedlikehol Fellesareal	0	990
Andre personalkostnader		**5 640**	**6 630**
6600	Vedlikehold bygning utv.	0	529
6605	Vedlikehold utearealer	25 000	23 345
6612	Vedlikehold og drift heis	100 000	99 131
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	1 500	1 617
6620	Vedlikehold VVS	85 000	84 069
6623	Filter ventilasjon	20 000	18 960
6625	Vedlikehold elektro	5 000	0
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	20 000	1 743
6640	Vedl.hold ventilasjon	40 000	51 101
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	50 000	46 407
6690	Diverse vedlikehold	0	14 469
Vedlikehold		**346 500**	**341 370**
7690	Kabel-TV	170 000	166 870
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**170 000**	**166 870**
6340	Strøm fellesanl mln 93368, 77396	70 000	63 278
6341	El.strøm elbil mln 77426	60 000	43 809
6346	Fyring, Olje, Fjernvarme 2	731	731
6360	Renhold	95 000	94 264
6380	Annen renovasjon	0	11 260
6381	Skadedyrkontroll	15 000	15 000
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	65 000	40 000
6542	Serviceavtale brannvern	20 000	0
6791	Dugnad	0	530
Driftskostnader		**325 731**	**268 872**
6700	Revisjon	11 500	15 000
6710	Forretningsførsel	69 300	69 300

Budsjett Boligsameiet Utsikten for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
6711	Ekstra forretningsførsel	7 050	7 050
6714	Andel systemkostnader	2 600	2 600
6716	Nøkkeladministrasjon	2 000	2 313
Honorarer		**92 450**	**96 263**
7500	Forsikringspremie	181 663	95 226
Forsikring		**181 663**	**95 226**
7700	Styre- og årsmøter	3 000	4 800
7770	Bankomkostninger	5 000	4 581
7790	Diverse kostnader	2 000	35
7797	Øreavrunding	0	5
Andre kostnader		**10 000**	**9 420**
Sum driftskostnader		**1 171 984**	**1 024 652**
Driftsresultat		**-1 807**	**23 642**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	107
8051	Bankrenter	0	677
Finansinntekter		**0**	**784**
Netto finansresultat		**0**	**784**
Årets resultat		**-1 807**	**24 426**

Sak 5 Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:
Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Vedtektene fastsetter at styret skal bestå av fem medlemmer, inkludert styreleder. Det kan også velges varamedlemmer.

Følgende styremedlemmer er på valg denne gang:

Styremedlem:	Gro Henriksen Grøstad
Styremedlem:	Rita Kirsten Mørk
Styremedlem:	Olav Werner Pedersen

Gro Henriksen Grøstad ønsker å tre ut av styret.

Rita Kirsten Mørk og Olav Werner Pedersen ønsker å stille til gjenvalg

Følgende eiere ønsker å stille til valg til styret:

Aud Judith Solberg
Christian Fredrik Horst

Årsmøtet bes velge tre medlemmer til neste to års periode i styret.

FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Seksjonseier i **Boligsameiet Utsikten** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte.

Årsmøtedato
Sett inn dato

Navn på seksjonseier(e)
Navn (blokkbokstaver)

Navn på fullmektig
Navn (blokkbokstaver)

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være seksjonseier eller ha noen spesiell tilknytning til sameiet.

Fullmektigen for en seksjonseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har på årsmøtet, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

Sted og dato	
Sted	Dato

Underskrift	
Seksjonseier(e)	Fullmektig

Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av årsmøtet.

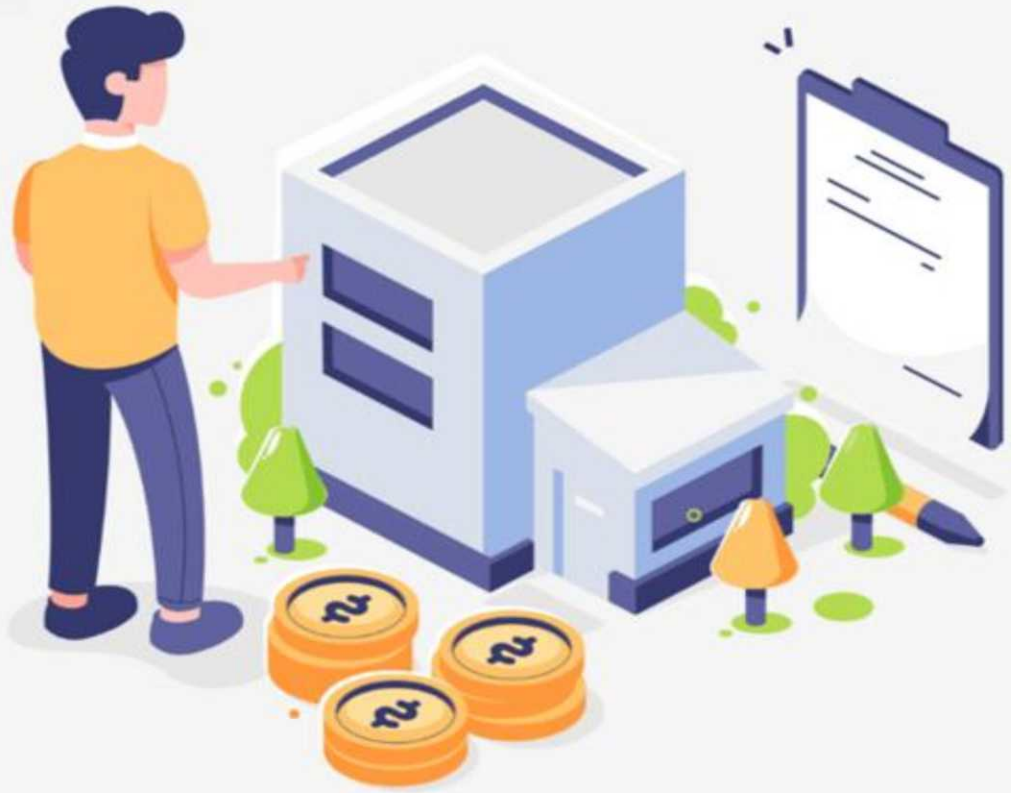
Sentralbord:
22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Boligsameiet Utsikten

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, andresen@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes.
Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Boligsameiet Utsikten gir herved:

……..……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 3.juni.

....., den ...../ 2025

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Boligsameiet Utsikten

Tid: 3.juni, kl.18:00 2025
Sted: Misjonskirken på Alværn

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av en seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Sak fra seksjonseier – Agenda og protokoller fra styremøter
5. Sak fra seksjonseier – Låssystemet i Steinveien 12 til 16
6. Sak fra styret - Renovasjonsløsning
7. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
8. Valg

Nesodden, 26.05.2025
på vegne av styret i Boligsameiet Utsikten

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport s.2
- Årsregnskap - (Revisjonsberetning ettersendes) for 2024 s.5
- Sak 4, 5 og 6 s.11, 12 og 13
- Budsjett 2025 s.19
- Valg s.21

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:
Styreleder Trond Erik Bergersen
Styremedlem Anne Kathrine Guttormsen
Styremedlem Gro Henriksen Grøstad
Styremedlem Olav Werner Pedersen
Styremedlem Rita Kirsten Mørk

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er. Ida Ugland Andresen.

Sameiets revisor er Insignis AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 24 boligseksjoner og et garasjeanlegg bestående av 27 garasjeplasser organisert som næringsseksjoner.

Boligsameiet Utsikten er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 925145661 og ligger i Nesodden kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 36222670. Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

5 seksjoner har skiftet eier i styrets virkeperiode i 2024 og 2025.

5. STYRETS ARBEID I 2024 og 2025

Styret har hatt 7 styremøter i 2024 og 2025 med godt oppmøte fra styremedlemmene.

Det ble arrangert en dugnad på forsommeren med formål å rydde i skråningen og i beplantning generelt. Det er gledelig stor deltagelse på dugnadene i Sameiet, noe som gjør at arbeidet er raskt unnagjort.

Vasking av garasjen ble utført som en årlig nødvendighet.

JIbygg gjennomførte et omfattende arbeid på balkongene høsten 2024. Etter dette opplever styret store utfordringer med oppfølging fra JIbygg. De har til tider blitt opplevd som vanskelige å få i tale, både på telefon og e-post. Styret arbeidet mye med JIbygg for å sikre at spesielt balkongene får en akseptabel og tilfredsstillende løsning.

Etter ny oppstart med reparasjoner våren 2025 har dialogen med JIbygg tatt seg opp og er nå tilfredsstillende. I skrivende stund avventes oppsummering og status i hva JIbygg har utbedret.

Mindre feil som oppdages som ikke involverer JIbygg har vist seg enkelt å løse.

I mars ble det arrangert et sameiermøte for å bidra til at alle utfordringer som dekkes av garantien blir rapportert før fem års fristen går ut i juni. Møtet medførte mange diskusjoner relatert til JIbygg sin oppfølging. Styret avventer ferdigstillelse fra JIbygg sin side hvor vi deretter vurderer bruk av ekstern bistand for å kvalitetssikre ferdigstillelsen.

Energioppgjøret for 2023 ble gjennomført som bestemt med individuelt oppgjør. Det ble litt fram og tilbake med Ista, men det ble løst til slutt. For 2024 vil det bli sluttført når regnskapet er godkjent av årsmøtet.

Vi har bestilt en total gjennomgang av lys i oppgangene da det har vist seg at noen av de «evigvarende» lyspærene hadde slukket. Gjennomgangen er fremdeles ikke ferdigstilt

Vi fikk «Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid» for Sunnaas for nabotomten. Styret leverte et høringssvar hvor også eierne fikk anledning til å komme med innspill.

Vår samarbeidspartner for røropplegget gikk konkurs i 2023 uten at vi ble varslet. Styret har inngått en avtale med Kristiansen Rørservice AS. Vi håper dette vil bli et godt samarbeid i mange år.

Sameiet har fått gjentatte henvendelser fra Telenor om å hugge furutrær ved garasjene til Sunnaas som skygger for antennene mot Asker. Etter å ha svart med

reguleringsplan hvor garasjene vil bli revet, trakk Telenor henvendelsen for å se etter andre løsninger.

FolloRen har varslet krav om to nye avfallscontainere, for matavfall og glass/metall. Styret legger fram sak for årsmøtet for avgjørelse av løsning som skal velges.

Vask av avfallsbrønner ble utført i april.

Styret minner om at alle garantisaker må være meldt til JIbygg innen 5-års fristen for den enkelte sameiers opprinnelige overtakelsesdato.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Bortsett fra utfordringer med balkongene (som er del av oppfølging av ettårsbefaring) har det ikke vært behov for større vedlikeholdsarbeid.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter 3% økning av felleskostnadene, eventuelt med en ekstra økning for å dekke nye avfallscontainere.

Nesodden, den 19.05.2025
Styret i Boligsameiet Utsikten

Resultatregnskap

Boligsameiet Utsikten

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		782 232	860 455	770 742
Andre inntekter	2	242 866	277 969	250 419
Sum driftsinntekter		**1 025 098**	**1 138 424**	**1 021 161**
Styrehonorar		40 000	30 000	30 000
Andre personalkostnader	3	5 640	4 230	4 230
Vedlikehold	4	258 902	465 000	326 660
Kollektiv avtale TV/bredbånd		156 856	149 369	149 369
Driftskostnader	5	304 334	317 500	294 722
Honorarer	6	94 645	83 300	80 918
Forsikring		70 169	70 000	63 300
Andre kostnader	7	10 402	17 500	6 542
Sum driftskostnader		**940 947**	**1 136 899**	**955 741**
Driftsresultat		**84 151**	**1 525**	**65 421**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		1 270	0	0
Netto finansresultat		**1 270**	**0**	**0**
Årets resultat		**85 421**	**1 525**	**65 421**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		85 421	0	65 421
Sum overføringer		**85 421**	**0**	**65 421**

Balanse

Boligsameiet Utsikten

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	8 267
Forskuddsbet. kostnader		223 816	214 449
Fyringsoppgjør	8	0	16 410
Bankinnskudd mv.	9	527 656	420 230
Sum omløpsmidler		**751 473**	**659 356**
Sum eiendeler		**751 473**	**659 356**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		567 355	481 935
Sum egenkapital	**10**	**567 355**	**481 935**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		5 930	110
Fyringsoppgjør	11	34 279	0
Leverandørgjeld		134 908	78 097
Påløpte kostnader		9 000	99 215
Sum kortsiktig gjeld		**184 117**	**177 422**
Sum gjeld		**184 117**	**177 422**
Sum egenkapital og gjeld		**751 473**	**659 356**

OSLO, 26.05.2025 Styret for
Boligsameiet Utsikten

Trond Erik Bergersen
Styrets leder

Olav Werner Pedersen
Styremedlem

Gro Henriksen Grøstad
Styremedlem

Rita Kirsten Mørk
Styremedlem

Anne Kathrine Guttormsen
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Garasje	48 600	48 600	48 600
Strøm el-bil innkrevd fra eiere	43 354	80 000	52 473
Kabel-TV	150 912	149 369	149 346
Sum	**242 866**	**277 969**	**250 419**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	5 640	4 230	4 230
Sum	**5 640**	**4 230**	**4 230**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utvendig	0	10 000	0
Vedlikehold utearealer	40 317	80 000	54 924
Vedlikehold og drift heis	102 729	100 000	76 374
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	5 000	0
Vedlikehold VVS	0	60 000	15 406
Filter ventilasjon	14 972	0	0
Vedlikehold elektro	0	10 000	0
Vedlikehold garasjeanlegg	0	25 000	20 413
Vedl.hold ventilasjon	62 496	60 000	45 251
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	38 388	100 000	114 293
Vedl./drift varmeanlegg	0	10 000	0
Diverse vedlikehold	0	5 000	0
Sum	**258 902**	**465 000**	**326 661**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanl mln 93368, 77396	63 474	120 000	78 443
El.strøm elbil mln 77426	46 449	80 000	47 141
Renhold	85 885	102 000	99 613
Annen renovasjon	960	5 000	915
Snebrøyting, strøing, m.m.	84 375	0	62 617
Utgiftsført utstyr	0	5 000	3 011
Serviceavtale brannvern	22 923	0	0
Driftsmaterialer	269	0	0
Dugnad	0	5 000	2 741
Porto	0	500	241
Sum	**304 335**	**317 500**	**294 722**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	10 375	14 000	15 047
Forretningsførsel	66 926	67 000	63 720
Ekstra forretningsførsel	10 100	0	0
Andel systemkostnader	650	0	0
Nøkkeladministrasjon	2 250	2 300	2 151
Konsulenttjenester	4 344	0	0
Sum	**94 645**	**83 300**	**80 918**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Styre- og årsmøter	2 000	2 500	1 900
Dugnader, Tilstelninger	2 923	0	0
Bankomkostninger	4 990	5 000	3 291
Diverse kostnader	489	10 000	1 350
Øreavrunding	0	0	1
Sum	**10 402**	**17 500**	**6 542**

Note 8 Fyringsoppgjør

Sameiet har installert energimålere fra Ista Norge AS, og energiforbruk avregnes årlig etter faktisk forbruk. Vann/avløp kaldt vann faktureres den enkelte fra kommunen.

Note 9 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.44150	527 656	420 230
Sum	**527 656**	**420 230**

Note 10 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	481 935	416 514
Årets resultat	85 421	65 421
Egenkapital 31.12.	**567 355**	**481 935**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 11 Fyringsoppgjør

Se note 8.

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**481 935**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	85 421
C. Disponible midler 31.12	**567 355**
Årets endring i disponible midler	85 421
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	717 193
- Kortsiktig gjeld	149 838
= Disponible midler 31.12	**567 355**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Sak til Ordinært årsmøte i Boligsameiet Utsikten.

Forslagstiller	***Christian Fredrik Horst, Steinveien 14***
Tema	***Agenda og protokoller fra styremøter***
Begrunnelse	Jeg har nå bodd her i ett år og synes dagens praksis rundt styrets arbeid er lite transparent. Det sendes ikke ut informasjon i forkant om planlagte styremøter, hvilke saker som skal/er til behandling og hvilke avgjørelser som fattes. Muligheten for å kunne gi innspill/melde inn saker til styrebehandling blir derfor i beste fall tilfeldig.
Forslag til vedtak	*Styret sender ut kopi av møteinnkalling og agenda til ordinære styremøter i forkant av hvert møte. Info sendes på epost eller facebook. Det utarbeides protokoll fra hvert møte – herunder også for ekstraordinære styremøter. Protokollen distribueres på epost eller facebook.*

Nesodden, den 7. mai 2025	

Styrets innstilling til forslag fra Christian Fredrik Horst:

Styreprotokoller kan inneholde sensitiv informasjon og er intern informasjon for styret. Disse kan ikke offentliggjøres. Styrets årsberetning vil inneholde et ekstrakt av styrets arbeid. Styret innrømmer at mer åpenhet kan være på sin plass og foreslår informasjon på Facebook i forkant av styremøtene som en invitasjon til eiere å komme med innspill.

Sak til Ordinært årsmøte i Boligsameiet Utsikten.

Forslagstiller	***Christian Fredrik Horst, Steinveien 14***
Tema	***Risikovurdering knyttet til låssystemet i Steinveien 12 til 16***
Begrunnelse	For å få adkomst til egen leilighet trenger man bare en nøkkel. Denne låser opp egen hoveddør, postkasse, kjellerbod, garasjeanlegg og eventuell takterrasse. I tillegg til denne nøkkelen finnes det sannsynligvis to andre varianter: - En som gir begrenset adgang gjennom hoveddøren og til spesialrom i kjeller (post- og avisbud, renhold etc). - Den andre varianten er general-/systemnøkler som gir ihendehaveren mulighet til å låse opp samtlige dører som inngår i låssystemet. Konsekvensen av om denne varianten kommer på avveie eller falle i fremmede hender kan bli svært dramatisk. Kommer en slik nøkkel på avveie må hele låssystemet skiftes. Dersom noen «ikke besøkende» har kommet seg uhjemlet inn i hovedtrappen er det mulig å ta seg ned til parkeringskjelleren, gjøre skadeverk og ta seg ut i friluft gjennom garasjeporten. For å lukke denne sonelekkasjen bør det monteres nøkkelstyring på dørpumpene inn til slusene fra heisen til garasjen.
Forslag til vedtak	1. *Årsmøtet orienteres om hvilke rutiner som gjelder for antall, oppbevaring og kontroll med system-/generalnøkkel, samt hvilke eventuelle samarbeidspartnere som har nøkler (avisbud, vaskehjelp, etc).* 2. *Det installeres nøkkelstyring på dørpumpene til tre dører inn i slusene fra heisen til garasjen.*

Nesodden, den 7. mai 2025	

Styrets innstilling til forslag fra Christian Fredrik Horst:

Styret vil informere på årsmøtet hvem som har systemnøkler. Adgang til garasjene er i dag av natur relativt åpen. Selv om garasjeporten er låst er det enkelt for uvedkommende å gå inn i garasjen rett etter at en bil har kjørt ut. Styret meden derfor at foreslåtte nøkkelstyring ikke vil øke sikkerheten nevneverdig.

6 Sak til ordinært årsmøte 2025 i Boligsameiet Utsikten

I løpet av 2026 skal Follo Ren innføre ny renovasjonsløsning på husstandsnivå. Dette er et krav vi er forpliktet til å følge. Se vedlagt informasjon fra FolloRen. FolloRen kan levere beholdere kostnadsfritt, men disse vil måtte stå oppå bakken ved siden av de nedgravde vi allerede har. Se vedlagte bilde. Styret har vært i kontakt med Oliva Park som leverte de nedgravde beholdere vi allerede har. De kan levere for én nedgravd beholder som inneholder to kassetter som vil dekke behovet. De antyder en kostnad på ca. 250 000,- inkl. mva. for dette. FolloRen antyder også i møte at de vil kunne bidra økonomisk uten at dette er fastsatt. En husleieøkning på kr. 300,- pr. enhet vil dekke et slikt utlegg i løpet av ca. 2,5 år.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir tilsagn til at styret kan inngå avtale med Oliva Park for etablering av nedgravd avfallsbeholder. Dette finansieres med en tidsbegrenset husleieøkning på kr. 300,- gjeldende t.o.m. år 2027.

Follo Ren IKS
Kveldroveien 4, 1407 Vinterbro
Tlf.: 90804010
E-post: post@folloren.no
Internett: www.folloren.no
Org.nr. 975 804 569 MVA

Trond Erik Bergersen

Deres ref:	Vår ref.:	Dato:
	25/120- 1	21.03.2025

Informasjon om ny renovasjonsløsning i deres borettslag/sameie
Boligsameiet Utsikten

Neste år kommer det ny renovasjonsløsning i Follo Ren sine eierkommuner. Alle husstander skal ha separate oppsamlingsenheter til matavfall og glass- og metallemballasje, i tillegg til dagens løsning. Dette vil medføre endringer for deres avfallsløsning. Se vedlagte informasjonsskriv for mer detaljer.

Hva innebærer den nye løsningen for dere?
Det vil være behov for utplassering av følgende oppsamlingsenheter hos dere:

- 1 stk bunntømt overflatecontainer, delt 50/50 til matavfall og glass- og metallemballasje.

Vedlagt finner dere et eksempel på hvordan en bunntømt overflatecontainer kan se ut. Follo Ren dekker kostnaden for innkjøp og utsett av den bunntømte overflatecontaineren. Deres borettslag trenger kun å tilrettelegge standplassen.

Tentativt tidspunkt for utplassering av oppsamlingsenheter i Nesodden kommune er april 2026.

Teams-møte
Follo Ren IKS ønsker å ha et Teams-møte for å gå gjennom den nye løsningen sammen.

Vi har avsatt tid for et Teams-møte den 4.april 13:30-14:00. Gi beskjed dersom dette tidspunktet ikke passer.

Generelt om plassering av oppsamlingsenheter
Den nye oppsamlingsenheten må plasseres i tilknytning til dagens renovasjonspunkt, der de nedgravde avfallsbrønnene står i dag. Det påpekes at standplassen må være i henhold til forskrift om husholdningsavfall § 8. Dette innebærer blant annet:

- Standplassen må ha plant underlag.
- Standplassen må brøytes ved behov om vinteren, og ellers holdes i orden.
- Det må ikke parkeres biler eller andre hindringer som er til hinder for renovasjonsbilen.

Bekreftelse på mottak av brev og Teams-møte
Follo Ren ber om en bekreftelse på mottak av denne informasjonen, og tilbakemelding på tidspunkt

for Teams-møte. Vennligst svar på dette brevet og merk det med emnefeltet: 25/120 – Boligsameiet Utsikten.

Svarfrist for bekreftelse er innen 28.mars.

Med vennlig hilsen

Erlend Homme Falklev
Rådgiver Prosjekt og Utvikling

Follo Ren lanserer ny renovasjons-løsning i 2026

Neste år kommer det ny renovasjonsløsning i Follo. Da vil alle husstander få separate oppsamlingsenheter til matavfall og glass- og metallemballasje i tillegg til dagens løsning.

Dette gjøres for å øke innsamlingen av de ulike avfallstypene, og få bedre resultater slik at vi når de nasjonale og internasjonale målene for avfall. Den nye renovasjonsløsningen vil gjøre det enkelt for innbyggerne å kaste de ulike avfallstypene riktig.

Den nye renovasjonsløsningen vil bestå av:



Oppsamlingsenhet for restavfall og plastemballasje
Her skal det kastes restavfall og plastemballsje i samme pose, slik som det gjøres i dag. Plastemballasjen sorteres automatisk ut fra restavfallet på et sorteringsanlegg.



Oppsamlingsenhet for papp og papir
Her skal det kastes papir, papp og drikkekartong.



Oppsamlingsenhet for matavfall
Vi fortsetter med de grønne posene, og her skal det kastes matavfall som skall, skrell, skrotter, kaffegrut og teposer mm.



Oppsamlingsenhet for glass- og metallemballasje
Her skal det kastes emballasje laget av glass (flasker o.l.) samt emballasje laget av metall (metallformer, aluminiumsfolie, hermetikkbokser o.l.). Med emballasje mener vi det som har vært rundt/pakket inn et produkt. Andre gjenstander av glass eller metall skal ikke kastes i denne oppsamlingsenheten.

For borettslag/sameier med felles avfallsløsninger, har vi en dialog med styrene der vi anbefaler hvordan den nye løsningen skal være. Nye oppsamlingsenheter vil rulles ut i løpet av våren 2026, og dere vil få nærmere beskjed før det skjer. Vennligst ta kontakt med Follo Ren dersom styret har spørsmål eller trenger mer informasjon.

www.folloren.no

FolloRen
Tlf.: 90 80 40 10 | www.folloren.no

Ofte stilte spørsmål

1 Kan vi plassere oppsamlingsenhetene der vi selv ønsker?

Oppsamlingsenhetene må stå der det er avtalt med Follo Ren på tømmedag. Vi er avhengig av å komme til med renovasjonskjøretøy slik at vi får tømt.

2 Kan vi også få tekstilcontainer i samme slengen?

Mange steder kan det være aktuelt å sette ut tekstilcontainer, og mange borettslag/sameier har allerede dette inne på sine områder. Ta kontakt med Follo Ren så skal vi ta en vurdering på om det kan la seg gjøre.

3 Hvorfor blir det egen oppsamlingsenhet for matavfall? Det fungerer fint med de grønne posene.

Dessverre har det vist seg at mange av de grønne posene blir ødelagt i forbindelse med etterhåndtering og omlasting, og at vi derfor mister noe av matavfallet som innbyggerne har vært flinke til å kildesortere. Ved å ha egen oppsamlingsenhet for matavfall som kan kjøres rett til behandlingsanlegg, sparer vi mye omlastning og påkjenning på de grønne posene, og vi vil få enda mer matavfall inn i produksjon av biogass og biogjødsel.

4 Skal vi fortsette med de grønne posene, eller kan vi gå over til andre posetyper?

Foreløpig fortsetter vi med de grønne posene, men Follo Ren jobber hele tiden med å finne bedre og mer bærekraftige løsninger, og vil se på andre posetyper fortløpende.

5 Kan vi droppe de nye oppsamlingsenhetene og fortsette med dagens løsning?

Den nye renovasjonsløsningen gjelder for alle. Dette er nasjonale myndighetskrav som vi må rette oss etter.

6 Kan vi ikke fortsette å benytte miljøpunktene for glass- og metallemballasje?

De fleste miljøpunkter for glass- og metallemballasje vil avvikles da nesten alle husstander får denne løsningen hjemme. Tekstilcontainere vil fortsatt stå på miljøpunkter.

7 Hvor skal vi levere andre gjenstander av glass og metall?

Det skal leveres til våre gjenvinningsstasjoner, til Miljøbilen eller til et miljøhus. For plassering, se kart på nettsidene til Follo Ren.

8 Tømmes avfallet like ofte som før?

Hyppigheten på enkelte avfallstyper vil endres. Matavfall vil tømmes like ofte som før.


Glass- og metallemballasje
Glass and metal packaging
Matavfall
Biowaste

Budsjett Boligsameiet Utsikten for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	793 967	782 232
Felleskostnader		**793 967**	**782 232**
3630	Garasje	48 600	48 600
3632	Strøm el-bil innkrevd fra eiere	80 000	43 354
3763	Kabel-TV	149 369	150 912
Andre inntekter		**277 969**	**242 866**
Sum driftsinntekter		**1 071 936**	**1 025 098**
5330	Styrehonorar	40 000	40 000
Styrehonorar		**40 000**	**40 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Andre personalkostnader		**5 640**	**5 640**
6600	Vedlikehold bygning utvendig	10 000	0
6605	Vedlikehold utearealer	35 000	40 317
6612	Vedlikehold og drift heis	100 000	102 729
6620	Vedlikehold VVS	40 000	0
6623	Filter ventilasjon	5 000	14 972
6625	Vedlikehold elektro	5 000	0
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	20 000	0
6640	Vedl.hold ventilasjon	50 000	62 496
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	80 000	38 388
6644	Vedl./drift varmeanlegg	10 000	0
6690	Diverse vedlikehold	5 000	0
Vedlikehold		**360 000**	**258 902**
7690	Kabel-TV	160 000	156 856
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**160 000**	**156 856**
6340	Strøm fellesanl mln 93368, 77396	70 000	63 474
6341	El.strøm elbil mln 77426	80 000	46 449
6360	Renhold	100 000	85 885
6380	Annen renovasjon	1 000	960
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	65 000	84 375
6540	Utgiftsført utstyr	3 000	0
6542	Serviceavtale brannvern	20 000	22 923
6550	Driftsmaterialer	0	269
6791	Dugnad	3 000	0
Driftskostnader		**342 000**	**304 334**
6700	Revisjon	11 500	10 375
6710	Forretningsførsel	69 300	66 926
6711	Ekstra forretningsførsel	0	10 100
6714	Andel systemkostnader	2 600	650

Budsjett Boligsameiet Utsikten for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
6716	Nøkkeladministrasjon	2 000	2 250
6750	Konsulenttjenester	0	4 344
Honorarer		**85 400**	**94 645**
7500	Forsikringspremie	65 000	70 169
Forsikring		**65 000**	**70 169**
7700	Styre- og årsmøter	2 000	2 000
7711	Dugnader, Tilstelninger	0	2 923
7770	Bankomkostninger	5 000	4 990
7790	Diverse kostnader	5 000	489
7797	Øreavrunding	0	0
Andre kostnader		**12 000**	**10 402**
Sum driftskostnader		**1 070 040**	**940 947**
Driftsresultat		**1 896**	**84 151**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	717
8051	Bankrenter	0	553
Finansinntekter		**0**	**1 270**
Netto finansresultat		**0**	**1 270**
Årets resultat		**1 896**	**85 421**

Sak 8:Valg

Styreleder og et styremedlem er på valg.

Både styreleder Trond Erik Bergersen og styremedlem Anne Kathrine Guttormsen stiller til gjenvalg.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Boligsameiet Utsikten
Tid: 3.juni kl.18:00, 2025
Sted: Misjonskirken på Alværn

Konstituering

- 14 seksjoner var representert, hvorav 1 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Ida Ugland Andresen fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Ida Ugland Andresen ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Christian Fredrik Horst ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 85 421,- og en egenkapital på kr 567 355,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 40.000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Sak fra seksjonseier – Agenda og protokoller fra styremøter**

   Forslag til vedtak:
   Årsmøtet anmoder at styret sender ut relevant beboerskriv etter styremøter på epost.

   Enstemmig vedtatt

5. **Sak fra seksjonseier – Låssystemet i Steinveien 12-16**

1) Årsmøtet orienteres om hvilke rutiner som gjelder for antall, oppbevaring og kontroll med system-generalnøkkel, samt hvilke eventuelle samarbeidspartnere som har nøkler (avisbud, vaskehjelp, etc).

Styret orienterte årsmøtet

2) Det installeres nøkkelstyring på dørpumpene til tre dører inn i
Slusene fra heisen til garasjen. Og døren inn til bodene.
Forutsatt at det ikke strider med brannsikkerhet.

Etter drøftelse i årsmøtet, ble det enstemmig vedtatt at styret i første omgang skal undersøke behovet og få et kostnadsoverslag før man blir enige om å gå videre med saken, eller ikke

6. Sak fra styret – Renovasjonsløsning

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir tilsagn til at styret kan inngå avtale med Oliva Park for etablering av nedgravd avfallsbeholder. Dette finansieres med en tidsbegrenset husleieøkning på kr. 300,- gjeldende t.o.m. år 2027.

Enstemmig vedtatt

7. Budsjett 2025 og andel felleskostnader
Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 1896,- og forutsetter 3% økning i felleskostnader i 2025.

Budsjettet ble tatt til orientering.

8. Valg
Styreleder og et styremedlem stiller til gjenvalg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Trond Bergersen	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Gro Grøstad	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Olav Werner Pedersen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Rita Mørk	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Anne Kathrine Guttormsen	Valgt for 2 år i 2025

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og sendt til

digital signering. Møtet ble avsluttet kl. 19:09.

Nesodden, 5. juni 2025

Ida Ugland Andresen møteleder	**Christian Fredrik Horst** seksjonseier

ENQVIST

BankID Qualified Signing
Bævre, Linn
2026-06-03

BankID Qualified Signing
Andresen, Ida Ugland
2026-06-03

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte 2026

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Boligsameiet Utsikten
Tid: 2.juni, kl.18:00
Sted: Misjonskirken Alværn

Konstituering

- 18 seksjoner var fremmøtt. 0 seksjoner var representert ved fullmektig. I tillegg møtte forretningsfører Ida Ugland Andresen fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble godkjent uten merknader.
- Ida Ugland Andresen ble valgt som møteleder og som protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Linn Bævre ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 24 426,- og en egenkapital på kr 591 782,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025.
   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.
   Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 40 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Budsjett 2026 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et underskudd på kr 1087,- og forutsetter 20% økning i felleskostnader fra 1.7.2026.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Trond Bergersen	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Christian Fredrik Horst	Valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Rita Kirsten Mørk	valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Olav Werner Pedersen	Valgt for 2 år i 2026

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og signert elektronisk.
Møtet ble avsluttet kl. 18:43.

Nesodden, 3. juni 2026

Ida Ugland Andresen
møteleder

Linn Bævre
seksjonseier

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET UTSIKTEN

Vedtatt av utbygger i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er BOLIGSAMEIET UTSIKTEN, og har gårdsnummer 1 og bruksnummer 417 i Nesodden kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 9.oktober 2019.

Sameiet består av 24 boligseksjoner fordelt på 3 bygninger med felles garasjeanlegg. Garasjeplassene er organisert som næringsseksjoner, i alt 27 stykker.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Garasjeplassene er organisert som egne næringsseksjoner i felles garasjekjeller. 2 av garasjeplassene er gjesteplasser.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Det er 5 av garasjeplassene som er øremerket til handicap-parkering. Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

For kostnader som blir fakturert sameiet likt pr seksjon, skal dette ikke deles etter eierbrøk men belastes den enkelte med stykkpris. Dette gjelder f.eks. grunnabonnement for TV/Internett.
For kostnader som kan måles, avleses og avregnes for den enkelte seksjon, kan det avregnes én eller flere ganger årlig etter avgjørelse i styret.

Garasjekjellerens drift og vedlikehold skal dekkes av de som disponerer garasjeplassene, med like deler for hver garasjeplass. Det som gjelder gjesteparkeringsplassene skal dekkes av sameiet.
Det er ved oppstart stipulert månedlig beløp på kr 150,- pr garasjeplass. Dette kan endres i takt med eventuell økning av kostnadene til drift og vedlikehold av garasjen.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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 til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
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.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

5.7. Utearealer

Vedlikehold av felles utearealer faller under sameiets vedlikeholdsplikt.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter 6.2. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med § 23.

Et pålegg om salg etter første og annet ledd skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

a) styrets årsrapport
b) regnskap for foregående kalenderår
c) fastsettelse av styret honorar for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer
e) valg av revisor når det er nødvendig

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, og talerett.
Bare boligseksjonene har stemmerett.
Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer (minimum 3, inklusive styreleder).

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke

annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Sameiet forpliktes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap eller to styremedlemmer i fellesskap, når det ligger en gyldig styre- eller årsmøtebeslutning bak.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet og tredje punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

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

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Årsmøtet velger revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

11. SÆRLIGE BESTEMMELSER

11.1 Stikkledning for spillvann

Sameiet har tilgang til Sunnaas Sykehus' stikkledning for spillvann. Kostnader ved denne skal deles mellom sameiet og Sunnaas Sykehus. Stikkledningen skal kontrolleres ved videofilming hvert 5. år. Det foreligger en tinglyst avtale om dette.

12. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

SITUASJONSKART

Nesodden kommune

Utarbeidet dato:07.06.2017 Ekvidistanse: 1 m

Gnr/Bnr:1/718 og 1/418 Adresse: Steinveien 14 og 12

Oppgitt areal:1726,5 + 1810,5 m2 Beregnet areal i DEK: 1725,2 + 1817,5 m2

Målestokk:1:500 Reg. areal til byggeformål:1617 + 1817 m2

Kartgrunnlaget er fra grunnkartlegging i 2014
Koordinatsystem: EUREF89, Høydereferanse NN2000
Vi tar forbehold om at det kan forekomme feil og mangler i kartet.
Eiendomsgrensene er av ulik kvalitet,se tegnforklaring
Vann- og avløpsledninger har antatt beliggenhet. Private ledninger og kabler må tiltakshaver selv skaffe informasjon om.
Viste ledninger må kontrolleres for høydeplassering og ledningsfunksjon på stedet.

Tegnforklaring:

- Planens begrensning
- Regulert formålsgrense
- Regulert byggegrense/ byggelinje i forhold til vei
- Målte eiendomsgrenser, nøyaktighet <= 13 cm cm
- Eiendomsgrense, nøyaktighet <= 20 cm
- Unøyaktige/usikre eiendomsgrenser større enn 20 cm
- Takflate bolig, takkant nøyaktighet 22 cm
- Takflate fritidshus, takkant nøyaktighet 22 cm
- Takflate annen bygning, takkant nøyaktighet 22 cm
- Veggliv bygninger, digitalisert fra plankart
- Høydekurver, nøyaktighet 35 cm
- Høydekurver, dårlig/ikke synlig i flybilde/modell, Generert data(interpolasjon)
- Vannledning
- Spillvannsledning /felles avløpsledning
- Overvannsledning
- Drensledning

Annet SEFRAK-bygg | Meldepliktig i hht KML §25 | SEFRAK-revet/utgått

Kulturminne | Brønner

Planstatus for eiendommen:

Eiendommen ligger i regulert område. Reguleringsplan: "Steinveien 12-14". NB! Det pågår arbeid med områderegulering "Sunnaas"

Byggetiltak må være i tråd med vedtatte plan-og reguleringsbestemmelser for området.
Se veiledning i byggesaker/delesaker: www.follokom.com.

Kommuneplan med bestemmelser gjelder i enkelte områder også i regulerte områder, eksempelvis §§ 6 og 13.3: byggeavstand til vannførende bekker og tjern.

Det henvises for øvrig til Nesodden kommunes nettsider: www.nesodden.kommune.no.
Se under priser for "Gebyrreglement for tjenester innenfor plan-, bygg- og delesaker, kart og oppmålingssaker, seksjoneringssaker og konsesjonssaker".

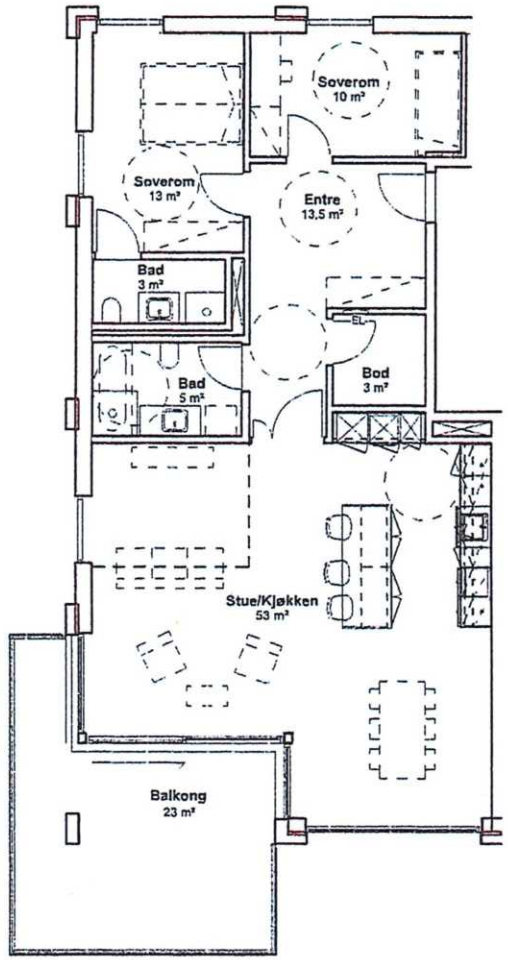
Vedlegg: - Reguleringsplan m/tegnforklaring og bestemmelser
- Nabooppgave

Tiltaket tegnes inn i kartet nedenfor. Avstander til bygninger, eiendomsgrenser, senterlinje vei påføres kartet i samme målestokk. Dato og evt. adkomst tegnes inn.

Situasjonskartet er ugyldig dersom tekstdelen ikke medfølger!

Plankart dato: .....Sign. tiltakshaver/ansvarlig søker:.....





MERK:

NEDFORINGER OG INNKASSING AV TEKNISKE FØRINGER VIL FOREKOMME.
NEDFORING /INNKASSING OVER SKAP PÅ KJØKKEN FREMKOMMER IKKE PÅ TEGNING.

MINDRE AVVIK FRA DE OPPGITTE AREALER PÅ DE ENKELTE ROM VIL KUNNE FOREKOMME. ENHETENS BRUKSAREAL INKLUDERER INNVENDIGE VEGGER.

ENDELIG KJØKKENLØSNING FREMGÅR AV EGENTEGNING FRA KJØKKENLEVERANDØR. HVITEVARER PÅ KJØKKEN OG BAD LEVERES IKKE SOM STANDARD.

AREALET ER REGNET ETTER NS 3940 3.UTGAVE OG ER EKSKLUSIVE AREAL FOR SPORTSBOD.

SELGER HAR RETT TIL Å FORETA MINDRE JUSTERINGER /ENDRINGER PÅ PLANLØSNINGEN.

VENTILASJONSANLEGG, SIKRINGSSKAP OG FORDELERSKAP FOR VVS FREMKOMMER IKKE AV TEGNINGEN. PLASSERING AVKLARES I DETALJPROSJEKTERINGEN.



TEGNFORKLARING

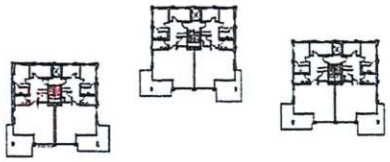
- MULIG INNREDNING
- VASKEMASKIN
- BENKEPLATE MED OVERSKAP
- TOALETT
- MULIGHET FOR EKSTRA SOVEROM VED BESTILLING INNEN GITT FRIST. STØRRELSE CA. 7m2
- DUSJ MED GLASSDØR
- SERVANT
- MULIGHET FOR BADEKAR

STIPLET INNREDNING LEVERES IKKE SOM STANDARD, HERUNDER F.EKS. GARDEROBESKAP OG BADEKAR.

AREALER:

BRA-s	107.00 m²
P-ROM	103.00 m²

Normalt avrundede arealer



STED/ DATO: .....

SIGNATUR KJØPER 1: .....

SIGNATUR KJØPER 2: .....

REVISJONSDATO: .....

Rev	Dato	Endring
AA	31.08.2017	Etablert kontraktstegning

SOLON EIENDOM

Prosjekt: UTSIKTEN NESODDEN

Kontroll Sign., Dato: egen Designer; sidemann Author

Tiltakshaver: STEINVEIEN 12-14 AS Co/ Solon Eiendom ASA

Prosjekt nr.: 50-17-0280

Arkitekt: A_LAB

DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

Innhold: Leil. C302

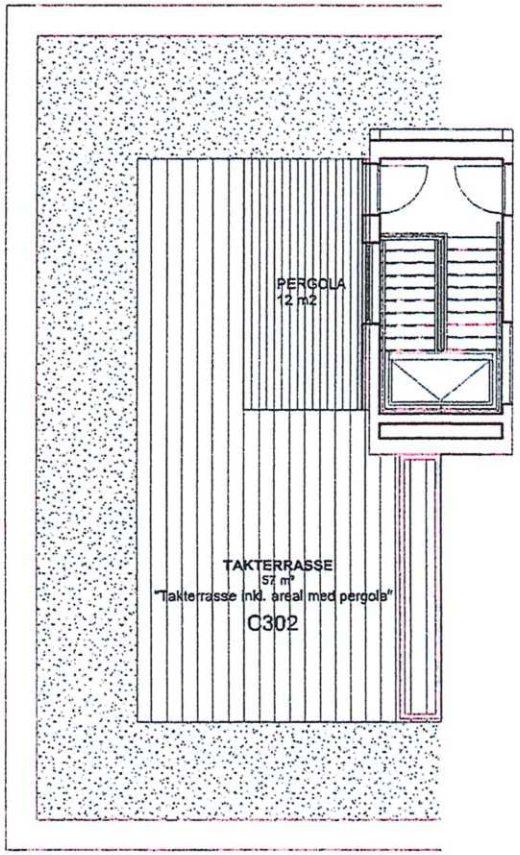
Tegn. Status: Kontraktstegning

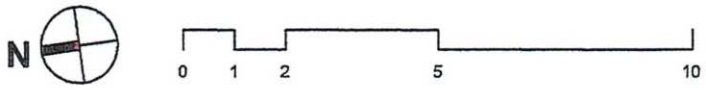
Vedlegg nr.:

Skala: 1:100

Tegnings nr: A.80-C302

Index: AA





AREALER:

TERRASSE (Total) 58 m²
PERGOLA 12 m²

Normalt avrundede arealer



STED/ DATO: .....

SIGNATUR KJØPER 1: .....

SIGNATUR KJØPER 2: .....

REVISJONSDATO: .....

Rev	Dato	Endring
AB	04.12.2017	Revidert kontraktstegning for takterrasser
AA	20.11.2017	Etablert kontraktstegning for takterrasser

SOLON EIENDOM

Prosjekt: **UTSIKTEN NESODDEN**

Kontroll: Sign., Dato
egen Designer
sidemann Author

Tiltakshaver: STEINVEIEN 12-14 AS
C/o/ Solon Eiendom ASA

Prosjekt nr.: 50-17-0280

Arkitekt
A_LA3
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

Innhold: Takterrasse C402

Tegn. Status: Kontraktstegning

Vedlegg nr.:

Skala: 1:100

Tegnings nr: A.80-C302T

Index: AB

Nesodden kommune

Bygge- og delesak

STEINVEIEN 12-14 AS
Olav Vs gate 5
0161 OSLO

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Dato:
	17/1595-172 - 21/34418	GBNR-01/0417, GBNR-01/0418, FA-L42	23.08.2021

Ferdigattest - Gbnr 1/417 og 1/418 - Steinveien 12-14 - Nybygg boligblokker A, B, C

Nesodden kommune

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

JpID: 21/34418

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
A-LAB AS Postboks 458 Skøyen 0213 OSLO	STEINVEIEN 12-14 AS Olav Vs gate 5 0161 OSLO

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Steinveien 12-14	01	0418		

Tiltakets/byggets art

Oppføring av 3 frittstående boligblokker med felles parkeringskjeller og tilhørende utearealer godkjent i vedtak 254/18 datert 16.07.2018, endringstillatelse i vedtak 388/18 datert 08.11.2018 og endringstillatelse i vedtak 409/18 datert 27.11.2018.

Vedtaksdato	**Saksnr**
23.08.2021	17/1595

Dato for søknad om ferdigattest:	28.10.2020

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.

- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.	
Sted Nesodden	**Dato** 23.08.2021 Mari Vejlgaard Sundet

Vennlig hilsen

Madeleine Salveson
avdelingsleder

Mari Vejlgaard Sundet
jurist

Dokumentet er elektronisk signert.

Kopi til:
A-LAB AS Postboks 458 Skøyen 0213 OSLO

Nesodden kommune

Plan, bygg og geodata

Steinveien 12-14 AS
Postboks 1847 Vika
0123 OSLO

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Dato:
	19/892-162 - 21/1101	GBNR - 01/0417, FA - L42	11.01.2021

Ferdigattest - Gbnr 1/417 - Steinveien 12-14 og Bjørnemyrveien - Nytt fortau, kjørevei, brannvannsmagasin og VA-anlegg

---

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for opparbeidelse av fortau, kjørevei, VA-anlegg og brannvannmagasin i Steinveien og Bjørnemyrveien godkjent i vedtak 101/19 datert 22.02.2019

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 02.12.2020.

Det er gitt tillatelse til opparbeidelse av fortau, kjørevei, VA-anlegg og brannvannmagasin i Steinveien og Bjørnemyrveien godkjent i vedtak 101/19 datert 22.02.2019. Det er gitt igangsettingstillatelse til deler av tiltaket, hva gjelder opparbeidelse av fortau, kjørevei og VA-anlegg fra nordre grense av Steinveien 12, 14 og 16 til sør-østre grense av Bjørnemyrveien 29 i vedtak datert 04.07.2019. Det er gitt igangsettingstillatelse til deler av tiltaket, hva gjelder opparbeidelse av fortau, kjørevei og VAanlegg i Bjørnemyrveien ekskludert tiltak på gnr. 1 bnr. 721 i vedtak datert 17.02.2020. Det er gitt igangsettingstillatelse til deler av tiltaket, hva gjelder opparbeidelse av fortau og overvannshåndteringssystem på gnr. 1 bnr. 721 i vedtak datert 13.03.2020. Det er gitt midlertidig brukstillatelse i vedtak datert 08.06.2020.

Søker har bekreftet at tiltaket oppfyller kravene til ferdigattest. Det kan dermed gis ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattest matrikkelføres, jf. matrikkelforskriften § 60.

Vennlig hilsen

Madeleine Salveson
avdelingsleder

Mari Vejlgaard Sundet
jurist

Dokumentet er elektronisk signert.

Adresse:
Postboks 123
1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00
Telefaks:
E-post: postmottak@nesodden.kommune.no

Bankkonto: 1603.07.37958
Org.nr.: 944 383 565

Kopi til:

Norconsult AS	Trøgstadveien 4 B	1830	ASKIM

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.**	1	**Bruksnr.**	417	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Steinveien 16, 1453 BJØRNEMYR								

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** 3 746 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20140189
Navn	Steinveien 12-14

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.04.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/8367/20140189_Planbestemmelser_.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 695 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B
	Delareal 3 m^2 **Formål** Renovasjonsanlegg **Feltnavn** f_BRE
	Delareal 946 m^2 **RPHensynsonenavn** H550 **Sone med angitte særlige hensyn** Hensyn landskap
Id	20120169
Navn	Sunnaas
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.12.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/10204/Reguleringsbestemmelser%2020120169.pdf
Delarealer	**Delareal** 34 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** KV2
	Delareal 13 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** 0_AVT

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20240232
Navn	Detaljregulering for Sunnaas felt BB1
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	20240232
Navn	Detaljregulering for Sunnaas felt BB1
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Utskriftsdato: 03.07.2026

Nesodden kommune

Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	417	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Steinveien 16, 1453 BJØRNEMYR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Abonnementsgebyr Vann/Bolig	1 671,00 kr
Forbruksgebyr Vann	2 176,04 kr
Fradrag Vann	-3 779,10 kr
Abonnementsgebyr Avløp/Bolig	1 807,34 kr
Forbruksgebyr Vann	2 001,96 kr
Felles renovasjon NK	3 056,00 kr
Faktisk forbrukt/Vann	4 408,95 kr
Faktisk forbrukt/Avløp	3 561,51 kr
Abonnementsgebyr Avløp/Bolig	1 964,50 kr
Forbruksgebyr Avløp	1 824,50 kr
Fradrag Avløp	-3 052,70 kr
Abonnementsgebyr Vann/Bolig	1 537,32 kr
Forbruksgebyr Avløp	1 678,54 kr
Sum	**18 855,86 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnementsgebyr Avløp/Bolig	15%	1	3841.00	1/1	0 %	3 841,00 kr	2 880,75 kr
Abonnementsgebyr Vann/Bolig	15%	1	2984.00	1/1	0 %	2 984,00 kr	2 238,00 kr
Forbruksgebyr Avløp	15%	85	34.79	1/1	0 %	2 956,94 kr	2 217,69 kr
Forbruksgebyr Vann	15%	85	46.99	1/1	0 %	3 994,07 kr	2 995,56 kr
					Sum	**13 776,00 kr**	**10 332,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 417, Seksjonsnr 24	**Kommune:**	3212	Nesodden
Adresse:				
Veiadresse:	Steinveien 16, gatenr 2845	**Grunnkrets:**	603	Bjørnelia
(fra bruksenhet)	1453 Bjørnemyr	**Valgkrets:**	1	Nesodden Nord
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2090403	Skoklefall
		Tettsted:	541	Nesoddtangen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	09.10.2019	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1 070/26 240
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	3 745,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3212/1/417	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3212/1/417/0/1	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/2	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/3	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/4	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/5	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/6	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/7	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/8	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/9	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/10	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/11	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/12	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/13	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/14	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/15	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/16	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/17	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/18	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/19	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/20	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/21	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/22	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/23	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/24	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/25	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/26	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/27	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/28	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/29	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/30	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/31	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/32	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/33	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/34	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/35	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/36	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/37	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/38	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/39	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/40	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/41	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/42	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/43	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/44	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/45	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/46	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/47	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/48	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/49	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/50	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/51	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3212/1/417	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3212/1/417/0/1	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/2	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/3	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/4	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/5	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/6	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/7	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/8	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/9	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/10	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/11	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/12	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/13	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/14	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/15	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/16	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/17	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/18	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/19	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/20	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/21	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/22	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/23	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/24	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/25	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/26	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/27	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/28	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/29	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/30	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/31	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/32	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/33	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/34	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/35	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/36	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/37	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/38	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/39	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/40	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/41	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/42	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/43	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/44	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/45	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/46	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/47	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/48	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/49	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/50	0,0
			Mottaker	3212/1/417/0/51	0,0

Seksjonering	Forretning:	01.10.2019	Etablert/Endret	3212/1/417	0,0
	Matrikkelført:	01.10.2019	Etablert/Endret	3212/1/417/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/50	0,0
			Etablert/Endret	3212/1/417/0/51	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Steinveien 16	H0302	Bolig	107,0	Kjøkken	3	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	341,3	Rammetillatelse:	16.07.2018
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	823,3	Igangset.till.:	16.10.2018
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	58,0	Ferdigattest:	23.08.2021
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	881,3	Midl. brukstil.:	17.06.2020
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	8
Bygningsnr:	300700501			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		108,0	58,0	166,0				
H01	2		234,0		234,0				
H02	2		234,0		234,0				
H03	2		234,0		234,0				
H04			13,3		13,3				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



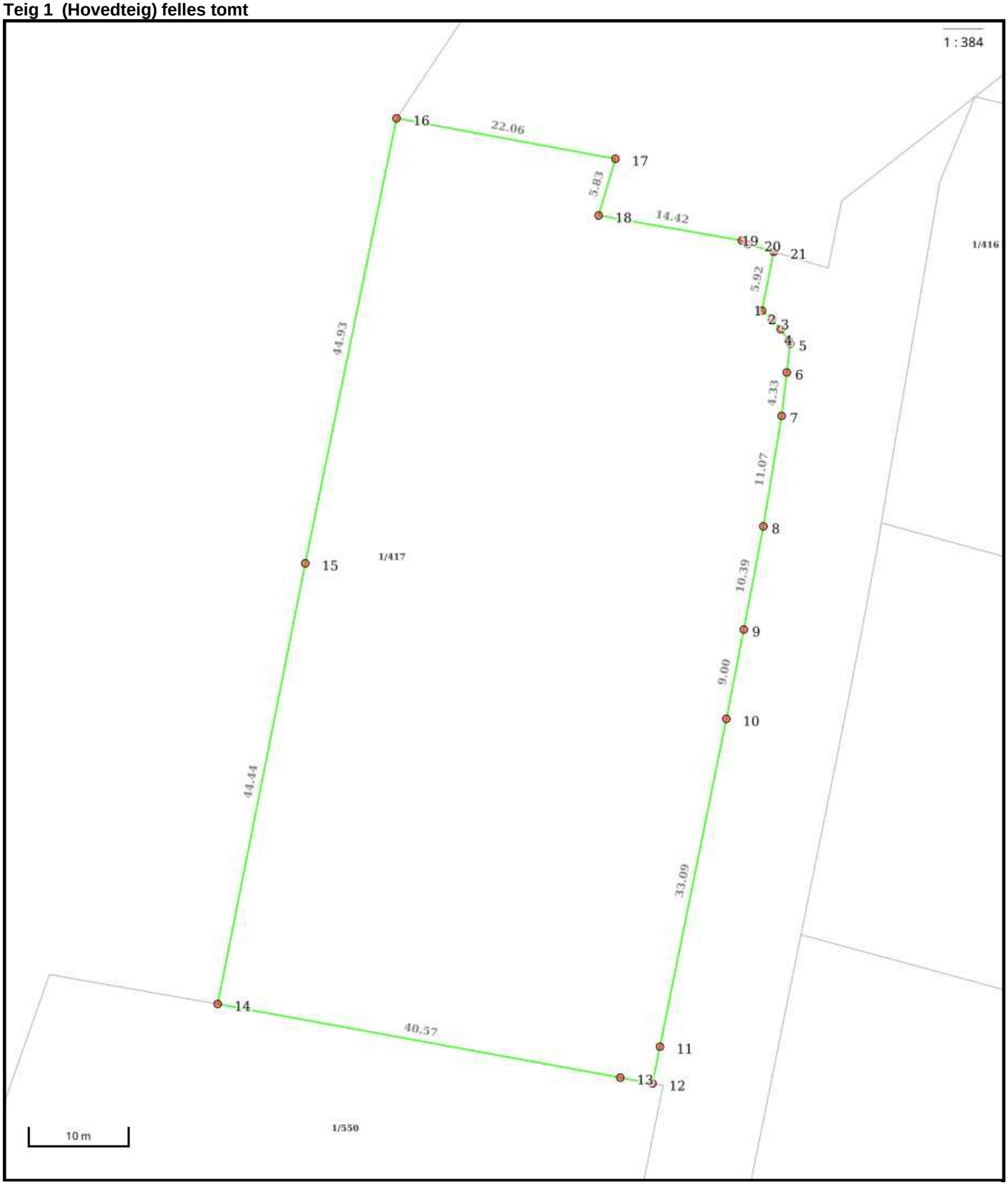
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 3 745,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 634 124,32	591 856,19	1,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 634 123,55	591 857,26	1,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 634 122,65	591 858,22	1,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 634 121,64	591 859,07	0,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 634 121,31	591 859,28	2,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 634 118,45	591 859,20	4,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 634 114,12	591 859,07	11,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 634 103,08	591 858,26	10,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 634 092,74	591 857,25	9,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 634 083,79	591 856,33	33,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 634 050,90	591 852,70	3,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 634 047,21	591 852,29	3,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 634 047,50	591 849,06	40,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 634 051,14	591 808,65	44,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 634 095,33	591 813,36	44,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
16	6 634 139,98	591 818,39	22,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 634 137,95	591 840,36	5,83m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 634 132,23	591 839,21	14,42m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 634 131,03	591 853,58	0,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
20	6 634 130,74	591 854,19	2,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
21	6 634 130,21	591 856,83	5,92m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskriftsdato: 03.07.2026

Nesodden kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	417	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Steinveien 16, 1453 BJØRNEMYR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
76347840	427	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	80

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-1/417/0/24, Steinveien 16, 1453 BJØRNEMYR

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	22.06.2026	Risiko

Ikke oppdaget på eiendommen

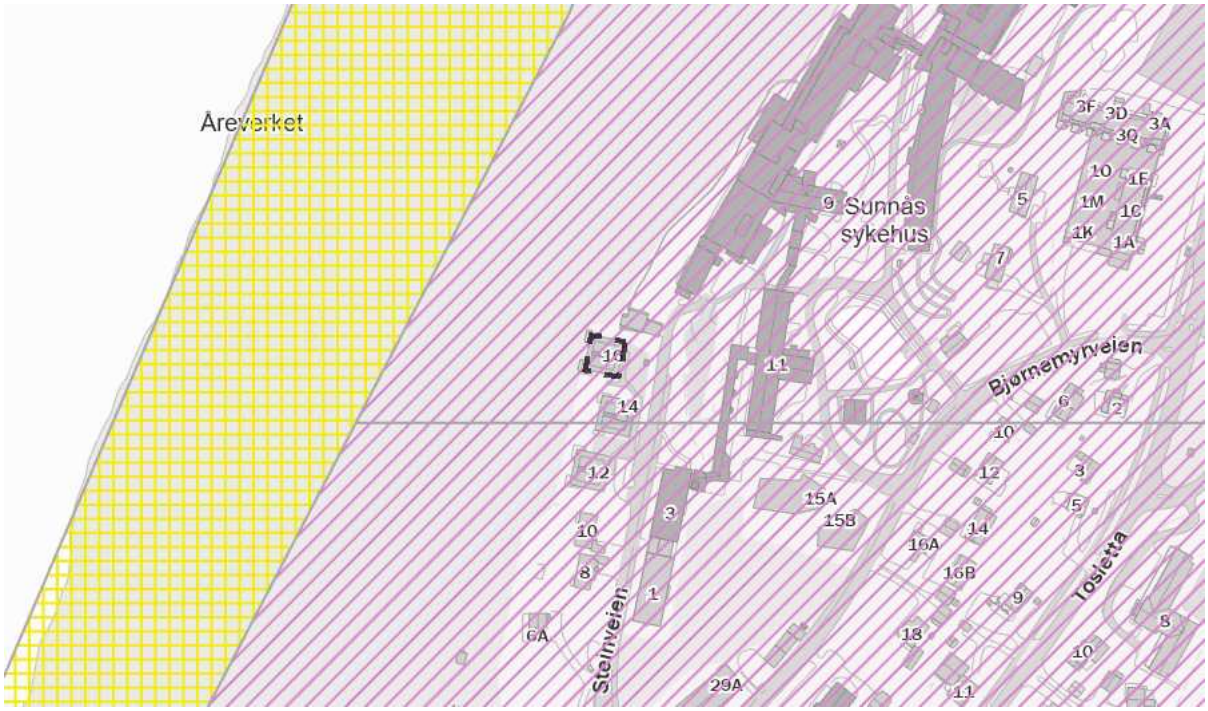
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.06.2026	Ikke funnet	0.18 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.02 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.07 km
Flomfaresoner	22.06.2026	Ikke funnet	0.55 km
Forurenset grunn	22.06.2026	Ikke funnet	0.61 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	27.06.2026	Ikke funnet	0.82 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.06.2026	Ikke funnet	1.1 km
Kvikkleire	22.06.2026	Ikke funnet	0.6 km
Skredfaresoner	22.06.2026	Ikke funnet	8.7 km
Stormflo	08.06.2026	Ikke funnet	0.18 km
Støysoner	01.06.2026	Ikke funnet	0.21 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:	22.06.2026			
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)

ambita

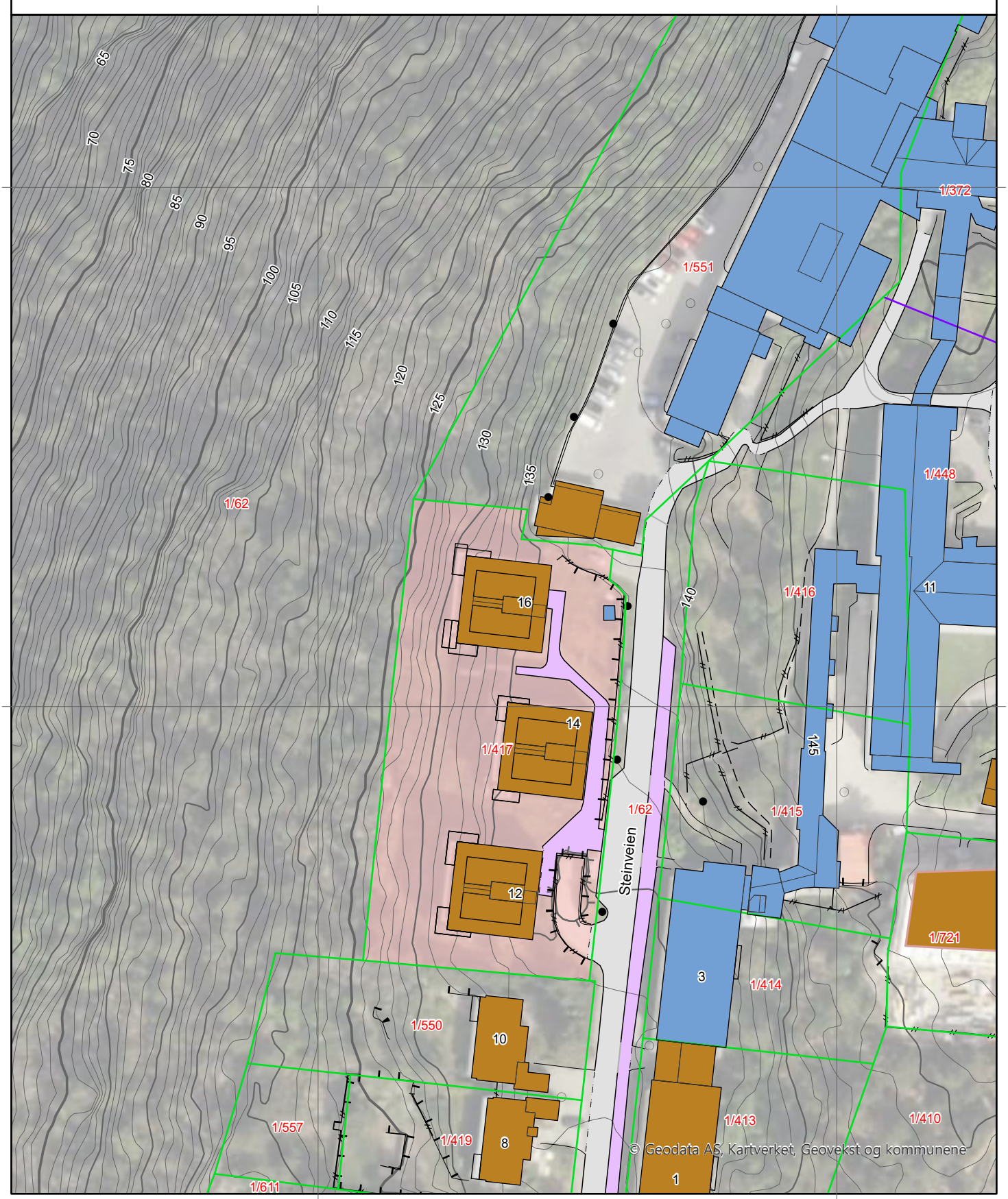
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/1/417/0/24

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.7.2026



0 25 50 m

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

ambita

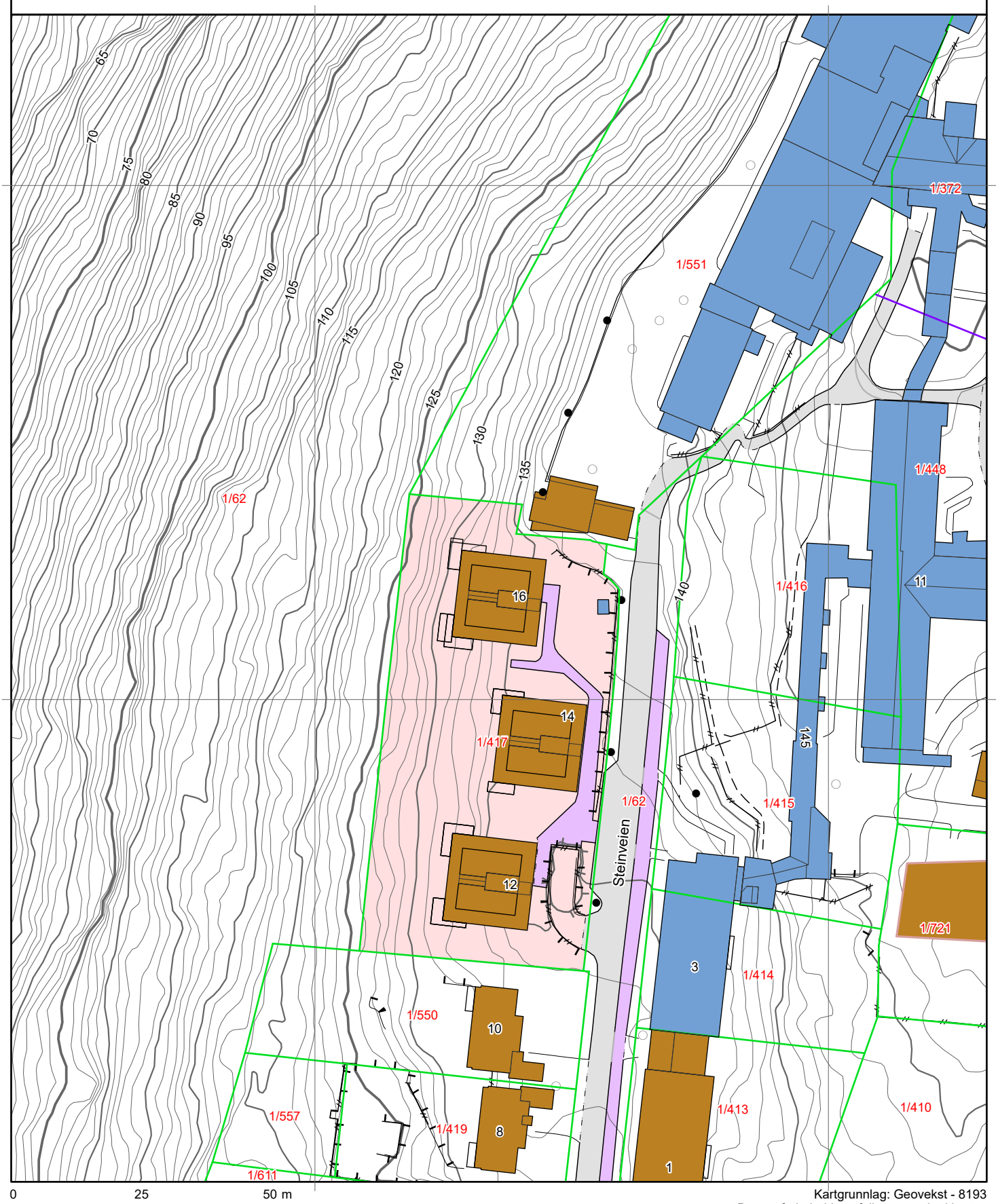
Kommune: 3212 Nesodden
Eiendom: 3212/1/417/0/24

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.7.2026



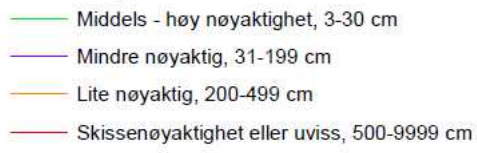
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

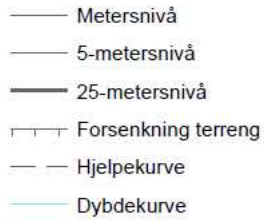


Eiendomsgrenser





Høydekurver







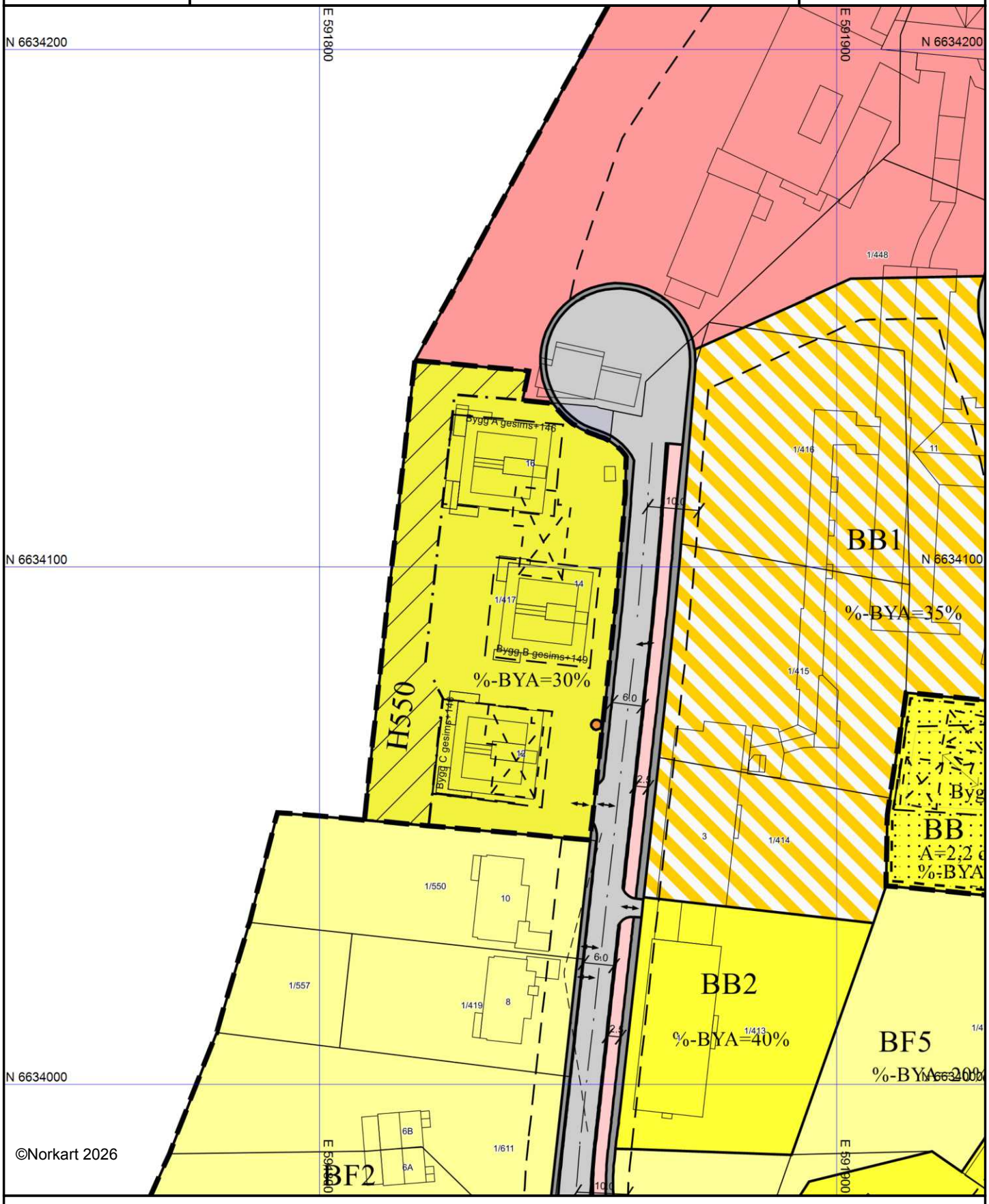
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/417/0/24
Adresse: Steinveien 16
Dato: 03.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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 PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggområ
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Institusjon
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Park
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Naturområde
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

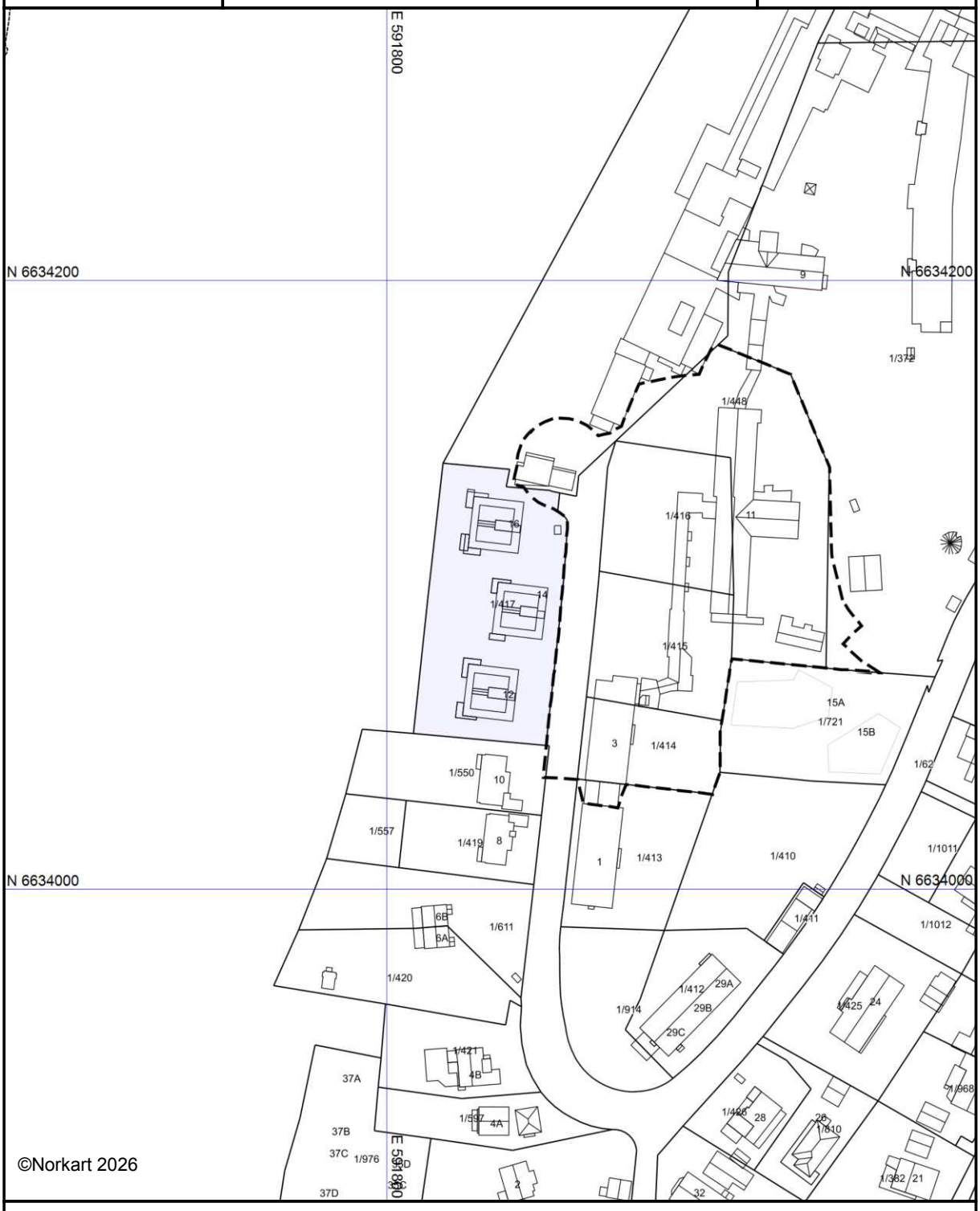
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/417/0/24
Adresse: Steinveien 16
Utskriftsdato: 03.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

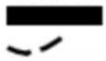


©Norkart 2026

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

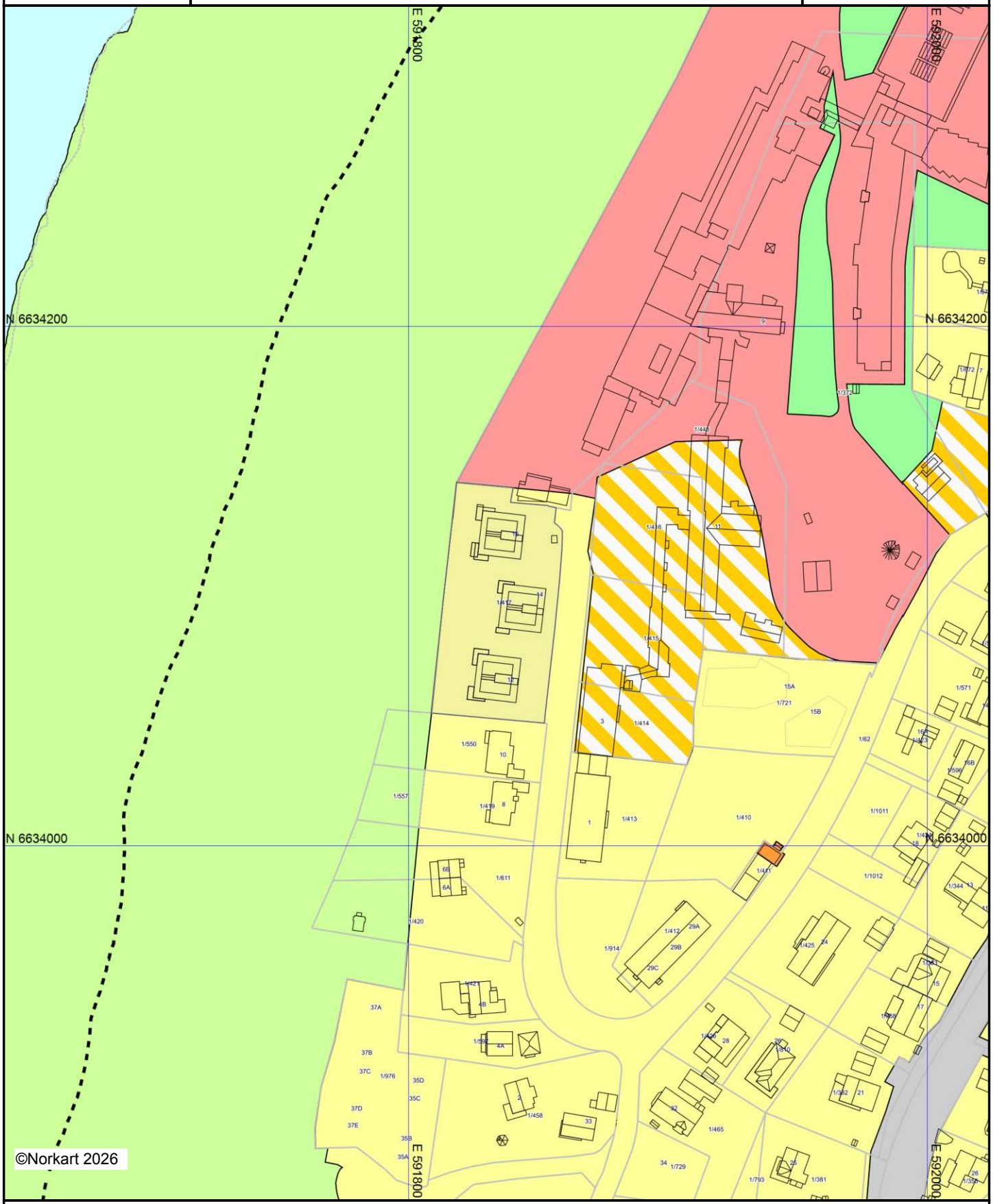
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/417/0/24
Adresse: Steinveien 16
Dato: 03.07.2026
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
- Andre typer anlegg - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
- Veg - eksisterende
- Park - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
- Farleder - eksisterende
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål

Reguleringsplan for Steinveien 12-14 (ver. 21.03.2017)

Planbestemmelser til reguleringsplan for del av Steinveien med de tilliggende eiendommene gnr. 1, bnr. 417 og gnr.1, bnr. 418
Jfr. Plan- og bygningsloven § 12-6 og 12-7 fra 2008. PlanID 20140189

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN
Mindre endring av bestemmelsenes punkt 2.1.3. Endringen gjelder tillatelse til utkraging av enkelte av balkongene i hus C, B og A, spesifisert i punkt 2.1.3		10.10.2018	N.kommune
Revisjon		16.12.2012	N.kommune
Revisjon Revisjon		26.10.2015 21.03.2017	N.kommune N.kommune
Kommunestyrets vedtak			
2. gangs behandling i det faste Planutvalget			
Offentlig ettersyn fra 20.01.2016 til 02.03.2016, med utsatt frist til 17.03.2016			
1. gangs behandling i Planutvalget		15.12.2015	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		30.01.2015	SG

0. Generelle bestemmelser (Pbl §12-7)

Formålet med planen er å legge til rette for transformasjon fra enebolig til lav blokkbebyggelse. Andre viktige hensyn ved planen er å sikre trygg gangforbindelse fra Steinveien til fv.157.

0.1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet datert 26.10.2015, siste revisjon 16.12.2016. Innenfor planområdet skal de enkelte delområder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene.

0.2 Dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 for opparbeidelse av ubebygde areal innenfor planområdet.

Planen skal vise:

- Bebyggelsens plassering
- Plassering av trapper, ramper og andre faste installasjoner i terreng
- Kjøreadkomst med evt. innkjøring til parkeringskjeller
- Gangveier og sykkelveier, sykkelparkering
- Tilgjengelighet og oppstillingsplass for brannbil
- eksisterende og nytt terreng
- eksisterende og ny vegetasjon
- opparbeidelse av uteområder med møblering og materialbruk
- lekearealer
- parkeringsløsninger
- renovasjonsløsning og snølagring
- stigningsforhold på veier, gangveier og parkeringsarealer, samt håndtering av overvann
- Terrengbearbeider med angitte stigningsforhold og kotehøyder på terreng, herunder hvordan krav til universell utforming ivaretas.

- Eventuelle støyreduserende tiltak på uteoppholdsarealer

0.3 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres på egen eiendom. Ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Det skal redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om tiltak.

Overvannshåndteringen skal ikke føre til større belastning på nedstrøms bekkedrag/terreng enn eksisterende situasjon. Det innebærer også at overvann ikke skal medføre sår og skader på vegetasjon og terreng nedstrøms.

0.4 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal fortau i Bjørnemyrveien og Steinveien som vist i plan være ferdig opparbeidet, i henhold til plan og bygningsloven § 18.

Uteoppholdsarealene inkludert lekearealer skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

0.5 Anlegg- og riggområde

Området kan i anleggsperioden benyttes til nødvendig areal for anleggsdriften. Etter at anleggsperioden er avsluttet skal arealet tilbakeføres til opprinnelig stand.

1. AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN (§ 12-5)

1.1 Bebyggelse og anlegg

- Boliger blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg

1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørevei
- Annen veigrunn tekniske anlegg
- Fortau
- Frisikt H140

1.3 Hensynssoner

- Landskap H_la (550)

2. BESTEMMELSENE TIL AREALENE I REGULERINGSPLANEN

2.1 Bebyggelse og anlegg

2.1.1 Bebyggelsen skal ha innbyrdes felles arkitektonisk utrykk og materialbruk.

2.1.2 Grad av utnyttelse beregnes i henhold til Miljøverndepartementets veileder T-1459 Bruksarealer for boliger beregnes etter NS 3940.

2.1.3 Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet.
Det tillates utkragede balkonger utover byggegrenser mot nord og mellom Hus C, B og A iht. følgende presisering:

Hus C

* Plan 1 og 3, 1,98 m mot syd og 0,9 m mot nord.
* Plan K1 og 2, 1,98 m mot nord og 0,9 m mot syd.

Hus B:

* Plan 1 og 3, 1,3 m mot nord.
* Plan 2 og 4, 0,2 m mot nord og 0,75 m mot syd

Hus A:

* Plan 1 og 3, 1,88 m mot nord
* Plan K1 og 2, 0,78 m mot nord

2.1.4 Beboerparkering plasseres i parkeringskjeller. Ubebygde deler av p-taket skal benyttes som uteoppholdsarealer og lekeplasser.

2.1.5 Tomtens skrånende terreng kan bebygges med sokkeletasje/parkeringskjeller

2.1.6 Det skal oppføres punkthus med flatt tak. Bebyggelsen skal ha maks 4 boligetasjer.
Det tillates takterrasser på øverste taknivå.

2.1.7 Maksimal tillatt grad av utnyttelse er % BYA = 30 %

2.1.8 Oppføring av bygning tillates med maksimal gesimshøyder som vist i reguleringsplan: Bygg A +146.0, bygg B +149.0, og bygg C +146,0
Det tillates takoppbygg inntil 3m over tak planet for trapp- og heisrom, pergola mv. på opptil 15 % av takets areal.

2.1.9 Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng slik at unødvendige terrenginngrep forhindres.

2.1.10 Minste felles uteoppholdsareal (MUA) skal ikke være mindre enn 25 % av det totale bruksarealet for boliger. Det skal avsettes plass til 1 da. lekeareal pr. 50 da. regulert boligområde eller 20 m2 pr. boligenhet. Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser kan medregnes

i MUA. Felles takterrasser kan inngå i uteoppholdsarealberegninger. Balkonger og terrasser kan medtas i beregning for inntil 1/4 av MUA. Arealet skal være egnet for lek og opphold og ikke være brattere enn 1:3. Det skal sikres sol på minst halvparten av uteoppholdsarealet kl. 12.00 ved jevndøgn. Fellesuteareal skal sikres en grønn karakter med utstrakt bruk av gress, busker og trær. Minimum 40 % av uteoppholdsarealet skal kunne beplantes med trær og busker og ha minimum jordsmonn på 1,0 m. Utearealer på lokk over kjelleretasjer skal ha jordsmonn i tilstrekkelig dybde for gress (minimum 40 cm dybde)

2.1.11 Parkering
Det skal avsettes og opparbeides maks. 1,3 P-plasser pr boenhet.

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.2.1 Kjøreveg skal utformes og etableres iht Statens vegvesens veinormaler.
2.2.2 Fortau skal utformes iht Statens vegvesens veinormaler.
2.2.3 Det skal etableres brannkum på området.
2.2.4 Det skal ved søknad om tillatelse (rammesøknad) vises tiltak for fartsreduserende tiltak Aktuelle tiltak er; fartsdempere/fartshumper, grønne innsnevringslommer samt skilting. Det tillates å skilte fartsgrense 15km/t langs de innerste 200m av Steinveien der denne munner i snuplass ved Sunnaas sykehus.
2.2.5 Areal avsatt til annen veggrunn er tekniske anlegg som omfatter grøft, fylling, skjæring og annet kantareal til veg, fortau eller gang– og sykkelvei.

2.3 Hensynssoner (§ 12-6)

2.3.1 Sikringssone – Frisiktsone H_140, ved veg
I frisiktsonen tillates ikke bygg, konstruksjon, terreng eller vegetasjon som stikker mer enn 0,5m over vegarealet som frisiktsonen gjelder for.
2.3.2 Hensynssone – H_550, Vern av landskap
Eksisterende fjell og vegetasjon utenfor anleggsgrensen skal ikke skades.
Naturlig fjell og eksisterende vegetasjon skal sikres i anleggsperioden.
Skjøtsel av naturområdet skal skje iht. godkjent landskapsplan.

Plan ID.
20120169

Reguleringsbestemmelser for områdeplan for Sunnaas sykehus og omkringliggende bebyggelse, gnr./bnr: 1/551, 1/466, 1/372 m. fl. Alt. 3.

I NESODDEN KOMMUNE

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:	095/18	21.11.2018	
3. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		06.11.2018	
Offentlig ettersyn fra 11.01.2017 til 22.02.2017			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	135/16	20.12.2016	
Offentlig ettersyn fra 11.05.2016 til 22.06.2016			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	031/16	26.04.2016	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	005/12	24.01.2012	

1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med PLANID 20120169 og datert 16.10.2018.

2. AREALFORMÅL

Området reguleres til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, felt BF1-BF5
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt BB2-BB4
- Barnehage, felt o_BHG
- Institusjon, felt o_IN1-o_IN4
- Energianlegg, felt E
- Bolig/forretning/kontor, felt BFK
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (institusjon/bolig-blokkbebyggelse), felt BB1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
- Kjøreveg, felt o/f_KV1-o/f_KV8
- Fortau
- Gang- og sykkelveg, felt o_GS1-o_GS7
- Annen veggrunn
- Leskur/plattformtak, felt LS
- Kollektivholdeplass, felt o_KHP1-o_KHP4

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)
- Friområde, felt o_FO
- Park, felt o_PRK1-o_PRK5

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)
- Naturområde, felt o_NO1-o_NO2

Hensynssoner (PBL § 12-6)
Sikringssone
- Sikringssone transport – byggeforbud rundt landingsplass, Felt H130
- Frisiktsone, Felt H140

Sone med angitte særlige hensyn
- Bevaring naturmiljø, Felt H560

3. GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Universell utforming

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner for ny bebyggelse med utearealer og ny infrastruktur skal det vektlegges at tiltaket med utearealer skal kunne brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, uten behov for senere tilpassing eller spesiell utforming.
Planer og tiltak skal baseres på prinsippene om universell utforming, og dette skal det redegjøres for i rammesøknad og i detaljreguleringsplan.

3.2 Utforming og estetiske krav

Bebyggelse og anlegg i planområdet skal gis en utforming, detaljering, farge- og materialbruk som gjenspeiler anleggets funksjon og bygger videre på kvaliteter i omkringliggende landskap og bebyggelse. Bebyggelsen skal søkes gitt en utforming og karakter som gir en tiltalende virkning både fra nært hold, for naboer og sett fra Oslofjorden. Silhuett, materialvalg og vindusutforming er særlig viktig. Det skal også legges vekt på fellesområder, avfallshåndtering og grønne områder.

Ny bebyggelse og infrastruktur skal planlegges slik at arealene oppfattes som oversiktlige og trygge.

3.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet innenfor planområdet oppdages automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/ eller brent stein eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidene øyeblikkelig stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminner eller sikringssonen på 5 m, og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner § 8.

3.4 Støy

Ved nye tiltak gjelder Miljøverndepartementets «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016» eller de til enhver tid gjeldene retningslinjer.

Dersom det under anleggsperioden vil være nødvendig å overstige gjeldende grenseverdier for anleggsstøy skal alle som blir berørt blir varslet på forhånd.

3.5 Avkjørsel og frisikt

Plassering av avkjørsel vist på plankartet er veiledende og kan justeres/endres som følge av detaljprosjektering av bebyggelse og anlegg. De til enhver tid gjeldende krav til frisikt etter SVV HB N100, skal legges til grunn ved utforming av avkjørsler.

3.6 Parkering

Adkomst og parkeringsbehov for de ulike funksjonene innenfor planområdet, skal ses i sammenheng og det skal legges til rette for sambruk. Parkering skal tilrettelegges slik at de offentlige veiene ikke blir benyttet til parkeringsplasser.

Det skal innpasses minst 0,8 parkeringsplasser for hver sengepost for sykehus.
Det skal innpasses 0,2 parkeringsplasser for hvert barnehagebarn.
Det skal innpasses 1,0 parkeringsplass for hver 30 m2 (BRA) forretning, samt nødvendig lasteplass.
Det skal innpasses 1,0 parkeringsplass for hver 30 m2 (BRA) kontor.
Det skal innpasses 1,0 parkeringsplass for hver 1 roms leilighet.
Det skal innpasses 1,2 parkeringsplass for hver 2 roms leilighet.
Det skal innpasses 1,5 parkeringsplass for hver 3 og 4 roms leilighet.
Det skal innpasses 1,7 parkeringsplass for hver 5+ roms leilighet.
Det skal innpasses 2,0 parkeringsplass for kjede- og rekkehus.
Det skal innpasses 2,0 parkeringsplass for tomannsbolig/enebolig for hver boenhet.
Det skal innpasses 1,0 parkeringsplass for bileiligheter med 1, 2 og 3 rom for hver boenhet.
Det skal innpasses 2,0 parkeringsplass for bileiligheter med 4+ rom for hver boenhet.

Ved institusjoner, forretninger, barnehage og kontorer skal det innpasses sykkelparkeringer og HC-plasser nær hovedinnganger. Sykkelparkeringsplassene bør være overdekket.

3.7 Overvannshåndtering

Prinsippet om lokal overvannshåndtering gjelder for hele planområdet og løsningene må godkjennes av Nesodden kommune. Ved søknad om igangsetting av nytt tiltak, skal plan for overvannshåndtering fremlegges og det skal redegjøres for behandling av takvann, overflatevann, drensvann mv. Overvann fra nye flermannsboliger må fordrøyes og slippes til terreng. Ved utbygging av nye bygninger og anlegg større enn 1000 m² skal det redegjøres hvorvidt grønne tak kan benyttes. Denne redegjørelsen legges ved søknad om byggetillatelse.

3.8 Miljømerking av bygninger

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan som sikrer at de ferdige bygningene skal være svanemerket, BREEAM-sertifisert eller tilsvarende.

4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Detaljreguleringsplaner

Det skal utarbeides detaljreguleringsplaner før det kan søkes om byggetillatelse for nye boliger, forretninger eller kontorer innenfor felt BB1-BB4 og BFK. For den delen av BB1 som ev. vil utgjøre institusjon kreves ikke utarbeidet detaljregulerinsplan.

For øvrige felt eller formål kreves det ikke godkjent detaljreguleringsplan før byggetillatelse.

Hvert av kryssene må være ombygd før ny utbygging tillates i områdene som skal bruke det aktuelle kryss med fylkesvegen. Det skal etableres busslommer som vist på Plankartet.

Det skal tilrettelegges for kryssing for myke trafikanter over fv. 157 som vist på Plankartet.

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal det:
- Utarbeides en estetisk redegjørelse som dokumenterer at bebyggelse og uteområder blir gitt gode arkitektoniske og estetiske kvaliteter vurdert ut fra seg selv og i forhold til omgivelsene.
- Redegjøres for fjernvirkning, nærvirkning og sol-/skyggeforhold. Det skal legges ved snitt, fotomontasjer og sol-/skyggediagrammer med vekt på hensyn til Oslofjorden og omkringliggende bebyggelse.
- Utarbeides plan for løsning av vannforsyning og avløpshåndtering samt overvannshåndtering. Eksisterende VA-anlegg i området kan benyttes dersom det dokumenteres at tilstanden god nok.
- Dokumentere hvordan bebyggelsen kan benytte fornybar energi. Ny bebyggelse skal fortrinnsvis tilknyttes bioenergisentralen.

4.2 Ferdigstillelse før bruk

Før bebyggelse tas i bruk skal tilhørende tekniske anlegg, vann- og avløp, elektrisitetsforsyning og vei- og gangareal frem til tomt være etablert, samt skal utomhusanlegg, leke- og uteoppholdsarealer, beplantning og parkeringsarealer være opparbeidet iht. en utarbeidet utomhusplan som følger søknad om tillatelse. Veibredden skal være på mellom 5,5 og 6 meter. Ved søknad om brukstillatelse i vinterhalvåret kan kommunen gi utsatt frist for ferdigstillelse til senest påfølgende sommer.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Søknad om tillatelse til tiltak

Ved søknad om rammetillatelse eller søknad om igangsettingstillatelse skal det fremlegges en samlet utomhusplan og nødvendige terrengsnitt for tiltaket. Disse skal vise:

- Bebyggelsens plassering og piler for adkomst- og inngangsforhold
- Terrengopparbeidelse, ev. fyllinger og skjæringer med eksisterende koter, prosjekterte koter samt nødvendige støttemurer og byggehøyder
- Utvendige ramper
- Belysning, skilt og materialbruk
- Beplantning og ev. bevaring av eksisterende vegetasjon
- Opparbeidelse av leke- og uteoppholdsarealer
- Interne gangveier og stier
- Nødvendig antall parkeringsplasser og sykkelparkeringer
- Løsning for varelevering og renovasjon
- Tekniske installasjoner
- Overvannshåndtering

Trafikkforhold under anleggsperioden og i permanent fase. Kjøreveier, gangveier, anleggsveier, plasser, riggområde og parkering. Det skal tilrettelegges for fremkommelige,

funksjonelle og trafikksikre løsninger for alle trafikantgrupper. Det skal også redegjøres for hvilken miljømerking, jf. disse bestemmelsene pkt. 3.9 som er valgt for tiltaket.

Ovennevnte dokumentasjon legges frem i tillegg til dokumentasjon etter de til enhver tid gjeldende krav jfr. PBL regler og byggeforskrift.

5.2 Institusjon

a) Område o_IN1 – o_IN4 skal benyttes til institusjon/sykehus med tilhørende funksjoner. Områdene reguleres til offentlig areal. Parkering inngår i formålet.

Områdene IN1-IN4 skal ikke generere mer trafikk enn vist i trafikkutredning Rapport Trafikkutredning_TRA-01_v01B_2018-03-06 alt 1 og 2

Ved vesentlige endringer av bruken for IN3, eller dersom sykehusdriften opphører, skal det utarbeides ny detaljreguleringsplan for Sunnaas sykehus sin eiendom innenfor felt IN3.

b) Maksimal gesims- og mønehøyde må ikke overstige 4 etg. over eksisterende terreng. Dette tilsvarer ca. 18 meters byggehøyde ved flate tak.

c) Mindre tekniske installasjoner, heis- og trappehus e.l. tillates plassert tilbaketrukket fra gesims, med maksimalt 2 m. over tillatt gesimshøyde.

d) Dersom ny bebyggelse plasseres på eksisterende parkeringsplasser, skal det etableres erstatningsplasser fortrinnsvis i parkeringskjeller.

e) Ved utbygging av o_IN3 må bestemmelsene til solforhold for felt BHG ivaretas.

f) Helikopterplass kan legges på tak innenfor felt o_IN2, o_IN3 eller o_IN4.

5.3 Barnehage

a) Område o_BHG tillates benyttet til barnehage med tilhørende funksjoner. Området reguleres til offentlig areal.

b) Grad av utnytting er % - BYA = 40 %. Mønehøyde 9 meter. Gesimshøyde 7 meter.

c) Ved opparbeidelse av ny bebyggelse innenfor o_BHG skal det avholdes tilstrekkelig med leke- og uteoppholdsarealer som skal plasseres adskilt fra trafikk- og parkeringsareal. Leke- og uteoppholdsarealene skal ha sol på jevndøgn på minst 50 % av arealet. Arealene skal være egnet for både sommer- og vinterlek/opphold. Lekeområdene skal ikke være utsatt for støy over 55 dbA.

5.4 Blokkbebyggelse

a) Område BB2, BB3 og BB4 reguleres til boliger – blokkbebyggelse.

b) Grad av utnytting er vist i reguleringsplankart.

c) Maksimal gesims- og mønehøyde må ikke overstige 4. etg over eksisterende terreng eller ca. 16 meter byggehøyde ved gjennomsnittlig terreng.

d) Antall etasjer på bolig/blokk må defineres både over og under terreng ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Det kan tillates parkeringskjeller, eksponert

vegg fra parkeringskjeller skal ikke overstige 1,2 meter over terreng.

e) Mindre tekniske installasjoner, heis- og trappehus e.l. tillates plassert tilbaketrukket fra gesims, med maksimalt 2 m. over tillatt gesimshøyde.

f) Bebyggelsen skal plasseres øst/vest for å sørge for lys og utsyn mellom bebyggelsen ut mot fjorden for eksisterende bebyggelse øst for Bjørnemyrveien

g) Parkeringsplasser skal fortrinnsvis plasseres i parkeringskjeller. Besøksparkeringer bør plasseres på bakkeplan.

h) Minste uteoppholdsareal skal være minimum 25 m² pr. boenhet. Balkonger, terrasser og felles lekeplass inngår i beregningen av uteoppholdsareal. Det skal sikres sol på minst halvparten av uteoppholdsarealet kl. 12.00 ved jevndøgn.

i) Det skal sikres plass til innbydende lekearealer iht. kommuneplanens bestemmelser før det gis brukstillatelse.

j) Før det gis igangsettingstillatelse av tiltak innenfor BB3 skal det sikres opparbeidelse av en gjennomgående, fremkommelig og funksjonell offentlig tilgjengelig gang- og sykkelvei gjennom BB1 og BB3, som binder Steinveien sammen med Bjørnemyrveien.

k) Gang- og sykkelvei gjennom BB3 og BB1 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

5.5 Frittliggende boligbebyggelse

a) Område BF1 – BF5 omfatter eksisterende boligbebyggelse, og reguleres for frittliggende bolig og småhusbebyggelse.

b) Grad av utnytting er % - BYA = 20 %.

c) Mønehøyde kan være inntil 8 m fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen. Gesimshøyde kan være inntil 6 m for gjennomsnittlig terreng.

d) Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering.

e) Bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området.

f) Det er tillatt med maksimalt 1 bileilighet pr. eiendom.

g) Minste tillatte boligeiendom skal ikke være mindre enn 600 m² regulert boligformål.

h) Minimum brukbart uteoppholdsareal er 200 m² for eneboliger, 300 m² for tomannsboliger.

i) For bileiligheter kreves ytterligere 50 m² brukbart uteoppholdsareal.

j) BF4 skal bevare markvegetasjon for å bidra til å bevare og bedre levekårene til amfibiene i dammene. Deler av BF4 skal være fri for stengsler slik at amfibiene kan bevege seg lett og trygt mellom dammene.

5.6 Energianlegg

a) Området E er regulert for energianlegg.

5.7 Bolig/Forretning/Kontor

a) Felt BFK reguleres til bolig – blokkbebyggelse, forretning og kontor. Hele området tillates også benyttet til parkeringsplass.

b) I feltet tillates forretning som dagligvarer, detaljhandel, forretningsmessig servicevirksomhet og bevertning. Det tillates ikke kjøpesenter innenfor feltet.

c) Grad av utnytting er % - BYA = 90 %.

d) Maksimal gesims- og mønehøyde må ikke overstige 18 meter over eksisterende terreng.

e) Parkeringsplasser skal fortrinnsvis plasseres i parkeringskjeller. Besøksparkeringer bør plasseres på bakkeplan.

Antall etasjer på boliger må defineres både over og under terreng ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Det kan tillates parkeringskjeller, eksponert vegg fra parkeringskjeller skal ikke overstige 1,2 meter over terreng.

f) Mindre tekniske installasjoner, heis- og trappehus e.l. tillates plassert tilbaketrukket fra gesims, med maksimalt 2 m. over tillatt gesimshøyde.

g) Minste uteoppholdsareal skal være minimum 15 m² pr. boenhet. Balkonger og felles lekeplass inngår i beregningen av uteoppholdsareal. Det skal sikres sol på minst halvparten av uteoppholdsarealet kl. 12.00 ved jevndøgn.

h) Det stilles ikke krav til innbydende lekearealer iht. kommuneplanens arealdel før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.

5.8 Institusjon/bolig - blokkbebyggelse

a) Felt BB1 reguleres til institusjon og bolig – blokkbebyggelse. Formålene kan brukes i kombinasjon innenfor det samme feltet.

b) Maksimal gesims- og mønehøyde må ikke overstige 4. etg over eksisterende terreng eller ca. 16 meter byggehøyde ved gjennomsnittlig terreng.

c) Antall etasjer på boliger må defineres både over og under terreng ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Det kan tillates parkeringskjeller, eksponert vegg fra parkeringskjeller skal ikke overstige 1,2 meter over terreng.

d) Mindre tekniske installasjoner, heis- og trappehus e.l. tillates plassert tilbaketrukket fra gesims på institusjonsbebyggelse, med maksimalt 2 m. over tillatt gesimshøyde.

e) Grad av utnytting er vist i reguleringsplankart.

f) Parkeringsplasser skal fortrinnsvis plasseres i parkeringskjeller. Besøksparkeringer bør plasseres på bakkeplan.

g) Ved utbygging av boligbebyggelse skal minste uteoppholdsareal være minimum 25 m² pr. boenhet. Balkonger og felles lekeplass inngår i beregningen av uteoppholdsareal. Det skal sikres sol på minst halvparten av uteoppholdsarealet kl. 12.00 ved jevndøgn.

h) Ved utbygging av boligbebyggelse skal det sikres plass til innbydende lekearealer iht. kommuneplanens bestemmelser før det gis brukstillatelse.

i) Bolig og institusjonsbebyggelse skal plasseres øst/vest for å sørge for lys og utsyn mellom bebyggelsen ut mot fjorden for eksisterende bebyggelse øst for Bjørnemyrveien.

j) Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt BB1 skal det sikres opparbeidelse av en gjennomgående, fremkommelig og funksjonell offentlig tilgjengelig gang- og sykkelvei gjennom BB1 og BB3 som binder Steinveien sammen med Bjørnemyrveien. Gang- og sykkelveien gjennom BB1 og BB3 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Kjørevei

a) Felt o/f_KV1 – o/f_KV8 reguleres til kjørevei.

b) Område o_KV1, o_KV2, o_KV5, o_KV7 og o_KV8 reguleres til offentlig kjørevei.

c) Område f_KV3 er felles adkomstvei for eiendom på gnr/bnr 1/672, 1/673, 1/442, 1/553 og 1/372 eller senere fraskilte eiendommer fra disse eiendommene.

d) Område f_KV4 er felles kjørevei og kan benyttes av eiendom 1/551, 1/466, 1/372, 1/553 og 1/721 eller senere fraskilte eiendommer fra disse.

e) Område f_KV6 er felles kjørevei og kan benyttes av eiendom gnr/bnr 1/575, 1/551, 1/62, 1/466 og 1/372 eller senere fraskilte eiendommer fra disse.

f) Eksisterende offentlig og felles veganlegg tillates benyttet midlertidig til anleggsvirksomhet under byggeperioder.

g) Avgrensingen av kjøreveien er prinsipiell og mindre justeringer som følge av detaljprosjekteringen tillates.

6.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg

a) Areal avsatt til annen veggrunn er tekniske anlegg som omfatter grøft, fylling, skjæring og annet kantareal til veg, fortau eller gang- og sykkelvei.

6.3 Fortau

a) Areal avsatt til fortau er offentlig areal. Fortauet skal være belyst.

b) Avgrensningen av fortauet er prinsipiell og mindre justering/tilpasning som følge av detaljprosjekteringen tillates innenfor arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

6.4 Gang-/sykkelvei

a) Felt o_GS1 – o_GS7 er regulert til offentlige gang- og sykkelvei.

b) Avgrensningen av gang- og sykkelveien er prinsipiell og mindre justering/tilpasning som følge av detaljprosjekteringen tillates innenfor arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

6.5 Leskur og kollektivholdeplass

a) Område regulert til leskur er regulert til offentlig leskur tilhørende bussholdeplassene.

b) Område o_KHP1- o_KHP4 er regulert til offentlige kollektivholdeplasser/bussholdeplasser.

7. GRØNNSTRUKTUR

7.1 Friområde

a) Felt o_FO reguleres til offentlig friområde.

b) Områdene skal bevares som uberørte grøntområder med naturlig vegetasjon og kan tilrettelegges for rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten etter godkjenning av miljøvernkonsulenten i Nesodden kommune. Det skal tas spesielle hensyn til amfibiene.

7.2 Park

a) Felt o_PRK1 – o_PRK5 reguleres til offentlig park.

b) Innenfor områdene tillates arealene opparbeidet parkmessig.

c) I eiendomsgrensen mellom g/bnr 1/672 og 673 og o_PRK4, tillates det oppsatt en levegg i henhold til SAK § 4.1d punkt 1, men med en åpning på minimum 20 cm mellom bakken og levegg for å ivareta vandringspassasje og biologisk mangfold. Ved utforming av leveggen skal det legges vekt på å skape et godt visuelt uttrykk mot BF4 og IN4.

8. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

8.1 Naturområde

a) Felt o_NO1 og o_NO2 reguleres til offentlig naturområde. Området omfatter dammene ved Sunnaas sykehus, og reguleres til offentlig formål.

b) Dammene utgjør en del av leveområdene for det biologiske mangfoldet i området. Det tillates ingen form for inngrep i damanleggene, herunder nye konstruksjoner eller å sette ut fisk uten Fylkesmannens godkjennelse.

9. HENSYNSSONER

9. 1 Sikringssone Transport og byggeforbud rundt landingsplass

a) Område H130_1 skal benyttes til landingsplass for helikopter i ambulanseflyging (ikke allmenn bruk).

b) Navigasjonsinstrumenter, banelys/innflyginglys og eventuelt andre visuelle hjelpemidler kan etableres etter krav i Forskrift om utforming av små helikopterplasser.

c) Nødvendig tiltak i grunnen for å oppfylle de til enhver tid gjeldende krav er tillatt.

9.2 Frisiktsone

Innenfor frisiktsonene H140 skal det ikke plasseres innhengninger, gjenstander eller vekster som vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende veibaner. Terrenget i frisiktsoner må planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over denne fluktlinjen.

9.3 Bevaring naturmiljø

a) Områder innenfor H560 skal sikre det biologiske mangfoldet.

b) Det tillates ikke inngrep innenfor H560 som vil virke negativt inn på det biologiske mangfoldet. Ved en ev. anleggsperiode for omkringliggende felt skal arealene ikke berøres og riggområder bør plasseres i god avstand med ledegjerde som fører dyrene bort fra anleggsområdet.

c) Nødvendige sikringstiltak for amfibiene må være utført før tiltak kan igangsettes.

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602592977
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944383565	NESODDEN KOMMUNE	Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
897762722	STEINVEIEN 12-14 AS		Postboks 1847 Vika, 0123 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0216	1	417

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0216	1	417	0	1	520 / 26240	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	417	0	2	520 / 26240	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	417	0	3	1055 / 26240	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	417	0	4	960 / 26240	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	417	0	5	1055 / 26240	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	417	0	6	1070 / 26240	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	417	0	7	1055 / 26240	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	417	0	8	1070 / 26240	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	417	0	9	1055 / 26240	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	417	0	10	960 / 26240	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	417	0	11	1055 / 26240	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	417	0	12	1070 / 26240	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1190398 Tinglyst: 09.10.2019
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1190398/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-03 15:49
Side 1 av 27

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0216	1	417	0	13	1055 / 26240	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	417	0	14	1070 / 26240	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	417	0	15	1055 / 26240	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	417	0	16	1070 / 26240	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	417	0	17	520 / 26240	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	417	0	18	520 / 26240	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	417	0	19	1055 / 26240	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	417	0	20	960 / 26240	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	417	0	21	1055 / 26240	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	417	0	22	1070 / 26240	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	417	0	23	1055 / 26240	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	417	0	24	1070 / 26240	Boligseksjon	Ja	Nei
0216	1	417	0	25	120 / 26240	Næringsseksjon	Nei	Nei
0216	1	417	0	26	120 / 26240	Næringsseksjon	Nei	Nei
0216	1	417	0	27	120 / 26240	Næringsseksjon	Nei	Nei
0216	1	417	0	28	120 / 26240	Næringsseksjon	Nei	Nei
0216	1	417	0	29	120 / 26240	Næringsseksjon	Nei	Nei
0216	1	417	0	30	120 / 26240	Næringsseksjon	Nei	Nei
0216	1	417	0	31	120 / 26240	Næringsseksjon	Nei	Nei
0216	1	417	0	32	120 / 26240	Næringsseksjon	Nei	Nei
0216	1	417	0	33	120 / 26240	Næringsseksjon	Nei	Nei
0216	1	417	0	34	120 / 26240	Næringsseksjon	Nei	Nei
0216	1	417	0	35	120 / 26240	Næringsseksjon	Nei	Nei
0216	1	417	0	36	120 / 26240	Næringsseksjon	Nei	Nei
0216	1	417	0	37	120 / 26240	Næringsseksjon	Nei	Nei
0216	1	417	0	38	120 / 26240	Næringsseksjon	Nei	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/1190398/200

Attesteringstidspunkt 2026-07-03 15:49

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0216	1	417	0	39	120 / 26240	Næringsseksjon	Nei	Nei
0216	1	417	0	40	120 / 26240	Næringsseksjon	Nei	Nei
0216	1	417	0	41	120 / 26240	Næringsseksjon	Nei	Nei
0216	1	417	0	42	120 / 26240	Næringsseksjon	Nei	Nei
0216	1	417	0	43	120 / 26240	Næringsseksjon	Nei	Nei
0216	1	417	0	44	120 / 26240	Næringsseksjon	Nei	Nei
0216	1	417	0	45	120 / 26240	Næringsseksjon	Nei	Nei
0216	1	417	0	46	120 / 26240	Næringsseksjon	Nei	Nei
0216	1	417	0	47	120 / 26240	Næringsseksjon	Nei	Nei
0216	1	417	0	48	120 / 26240	Næringsseksjon	Nei	Nei
0216	1	417	0	49	120 / 26240	Næringsseksjon	Nei	Nei
0216	1	417	0	50	120 / 26240	Næringsseksjon	Nei	Nei
0216	1	417	0	51	120 / 26240	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/1190398/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-03 15:49

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Nesodden	Postboks 123, 1451 Nesoddtangen	Olga Falkenberg

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
DeReSe Konsulent Sverre Grindheim	984739362	derese@online.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Gamle Kirkevei 41	4580	Lyngdal	90916507

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0216	Nesodden	1	417	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
897 762 722	Steinveien 12- 14 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	520	B	13	B	1055	B	25	N	120		37	N	120		49	N	120	
2	B	520	B	14	B	1070	B	26	N	120		38	N	120		50	N	120	
3	B	1055	B	15	B	1055	B	27	N	120		39	N	120		51	N	120	
4	B	960	B	16	B	1070	B	28	N	120		40	N	120		52			
5	B	1055	B	17	B	520	B	29	N	120		41	N	120		53			
6	B	1070	B	18	B	520	B	30	N	120		42	N	120		54			
7	B	1055	B	19	B	1055	B	31	N	120		43	N	120		55			
8	B	1070	B	20	B	960	B	32	N	120		44	N	120		56			
9	B	1055	B	21	B	1055	B	33	N	120		45	N	120		57			
10	B	960	B	22	B	1070	B	34	N	120		46	N	120		58			
11	B	1055	B	23	B	1055	B	35	N	120		47	N	120		59			
12	B	1070	B	24	B	1070	B	36	N	120		48	N	120		60			
Sum tellere:		26240				Nevner =		26240											

Dato 28/6-19	Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
28/6-19	S. Lilla

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 28/6-19		Stig Lorentz Bech For orgnr. 897 762 722
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0216	Nesodden	1	417	

Dato	Underskrift	Stempel
13.09.2019	O. Falkenberg	Nesodden kommune Plan, bygg og geodata

Dato	Innsenderens underskrift
28/6-19	S. Lille

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:							Nevner =												

Dato	Innsenderens underskrift
28/6-19	

Nesodden kommune
Geodata

DeReSE
Gamle Kirkevei 41
4580 LYNGDAL

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Dato:
	19/2300-4 - 19/36571	GBNR - 01/0417, FA - L36	13.09.2019

Gbnr 1/417 - Steinveien 12-16 - Seksjoneringsvedtak

Seksjoneringsvedtak:

I medhold av eierseksjonslovens § 13 vedtas seksjonering av eiendommen gnr. 1 bnr. 417, Steinveien 12-16.

Vedtaket gjelder oppdeling i 51 seksjoner.

Det forutsettes at det for hver boligseksjon er/blir installert vannmålere i bygninger tilknyttet offentlig ledningsnett for vann- og avløp.

Søknaden
Søknad om seksjonering av gnr. 1 bnr. 417 er mottatt hos kommunen 02.07.2019, og komplettert 28.08.2019.

Seksjoneringen gjelder planlagt bebyggelse. Rammetillatelse for oppføring av 3 boligblokker med totalt 24 boenheter ble gitt den 16.07.2018 i sak 254/18. Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven.

Det søkes om oppdeling i 51 seksjoner – 24 til boligformål og 27 til næringsformål. Hver boligseksjon (1-24) har tilleggsareal bygning i form av bod i kjeller. Seksjon 7, 8, 15, 16, 23 og 24 har tilleggsareal i form av takterrasse. Entré/trappegang, heis, enkelte rom i kjeller, to gjestepakeringsplasser, og hele tomten skal være fellesareal.

Parkering løses ved garasjeanlegg i kjelleretasje, og kommunen vurderer det slik at det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen.

Gjeldende plangrunnlag
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for «Steinveien 12-14» vedtatt 26.04.2017, og er regulert til boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Deler av eiendommen har hensynssone landskap.

Seksjonene skal brukes til bolig og parkering (næringsseksjoner) og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet.

Befaring
Eiendommen er ikke befart.

Adresse:
Postboks 123
1451 NESODDTANGEN

Telefon: 66 96 43 00
Telefaks: 66 96 47 90
E-post: postmottak@nesodden.kommune.no

Bankkonto: 1603.07.37958
Org.nr.: 944 383 565

Kommunens vurdering
Søknaden oppfyller kravene i eierseksjonsloven § 11, og kommunen vurderer det slik at omsøkt seksjonering tilfredsstiller vilkårene i eierseksjonsloven § 7.

Klageadgang
Kommunens vedtak om seksjonering kan påklages til departementet, jf. eierseksjonsloven § 16. Både søkeren og andre med rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28, kan klage. Myndigheten er delegert til fylkesmennene.

Klagefristen er tre uker og regnes fra det tidspunktet du har mottatt vedtaket. Fylkesmannen er klageinstans, men klagen skal sendes til Nesodden kommune, Postboks 123, 1451 Nesoddtangen eller på e-post til post@nesodden.kommune.no

Klagen behandles først av kommunen. Dersom kommunen opprettholder sitt vedtak, blir klagen sendt videre til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Videre behandling
Kommunen skal føre seksjonene inn i matrikkelen straks seksjoneringsvedtaket foreligger. Når eventuelle klager over seksjoneringsvedtaket er avgjort og det foreligger et positivt seksjoneringsvedtak, skal kommunen sende nødvendig dokumentasjon til tinglysing hos Kartverket, slik at det kan opprettes et grunnboksblad for hver seksjon.

Først når kommunens vedtak er tinglyst og det er opprettet grunnboksblad, er seksjonene opprettet. Så snart kommunen har fått melding om at seksjoneringsvedtaket er tinglyst, skal kommunen fullføre matrikkelføringen og utstede matrikkelbrev.

Gebyr
Gebyr i seksjoneringssaker er fastsatt i Nesodden kommunes gebyrregulativ for tjenester innenfor plan-, bygg- og delesaker kapittel 4.2 og 5.1.4, med hjemmel i eierseksjonsloven § 15.

Grunnlag	Gebyr	Artikkel
Søknad om seksjonering, basisgebyr	10 000,-	71114
Tillegg til basisgebyr, kr 500,- pr. seksjon Antall: 51 stk	25 500,-	71115
Tinglysingsgebyr	525,-	71108
Matrikkelbrev, kr. 175,- pr. stk Antall: 51 stk	8 925,-	71131
Sum fakturagrunnlag	**Kr. 44 950,-**	

Faktura ettersendes.

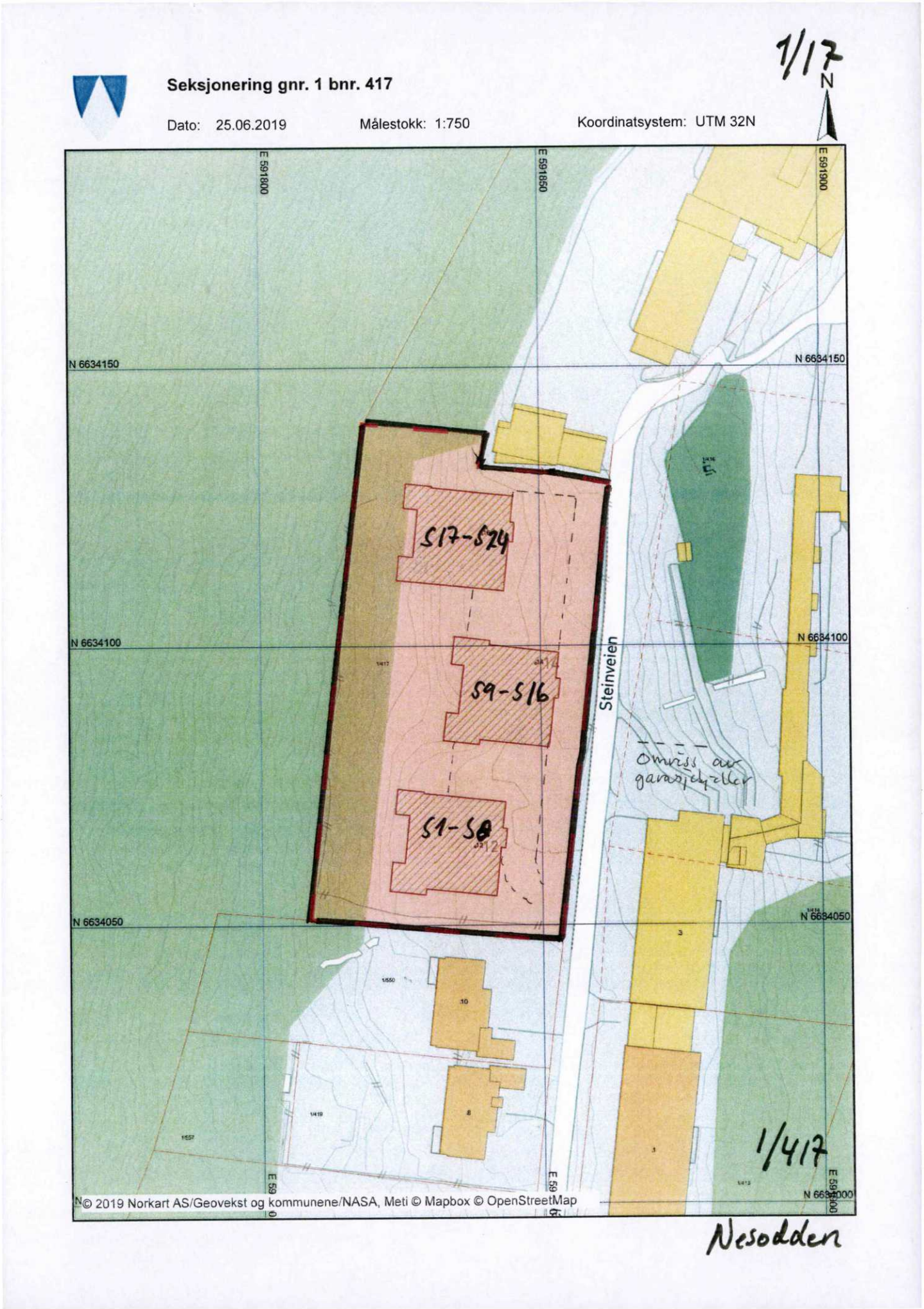
Vennlig hilsen

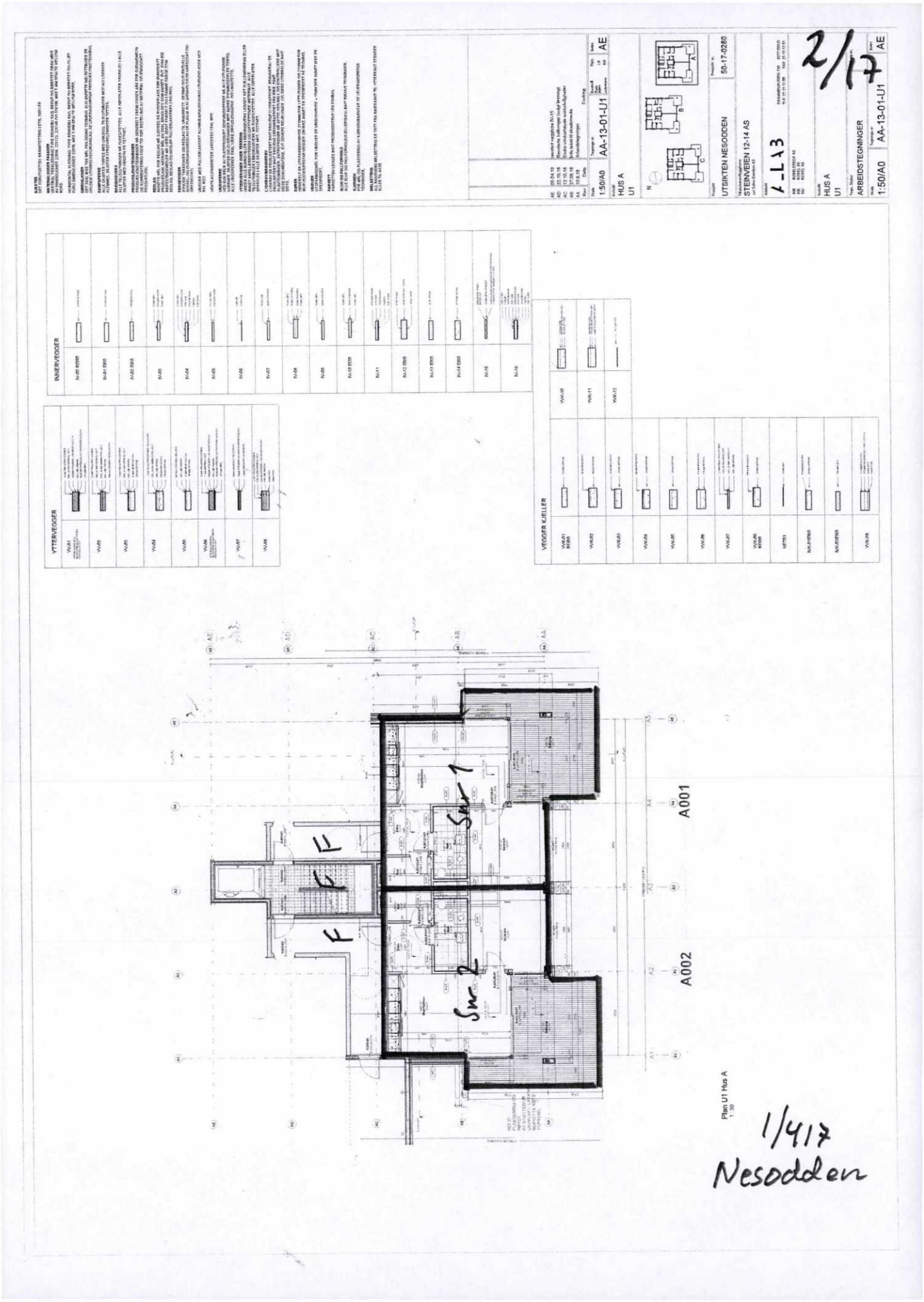
Henriette Torvund
fagleder geodata

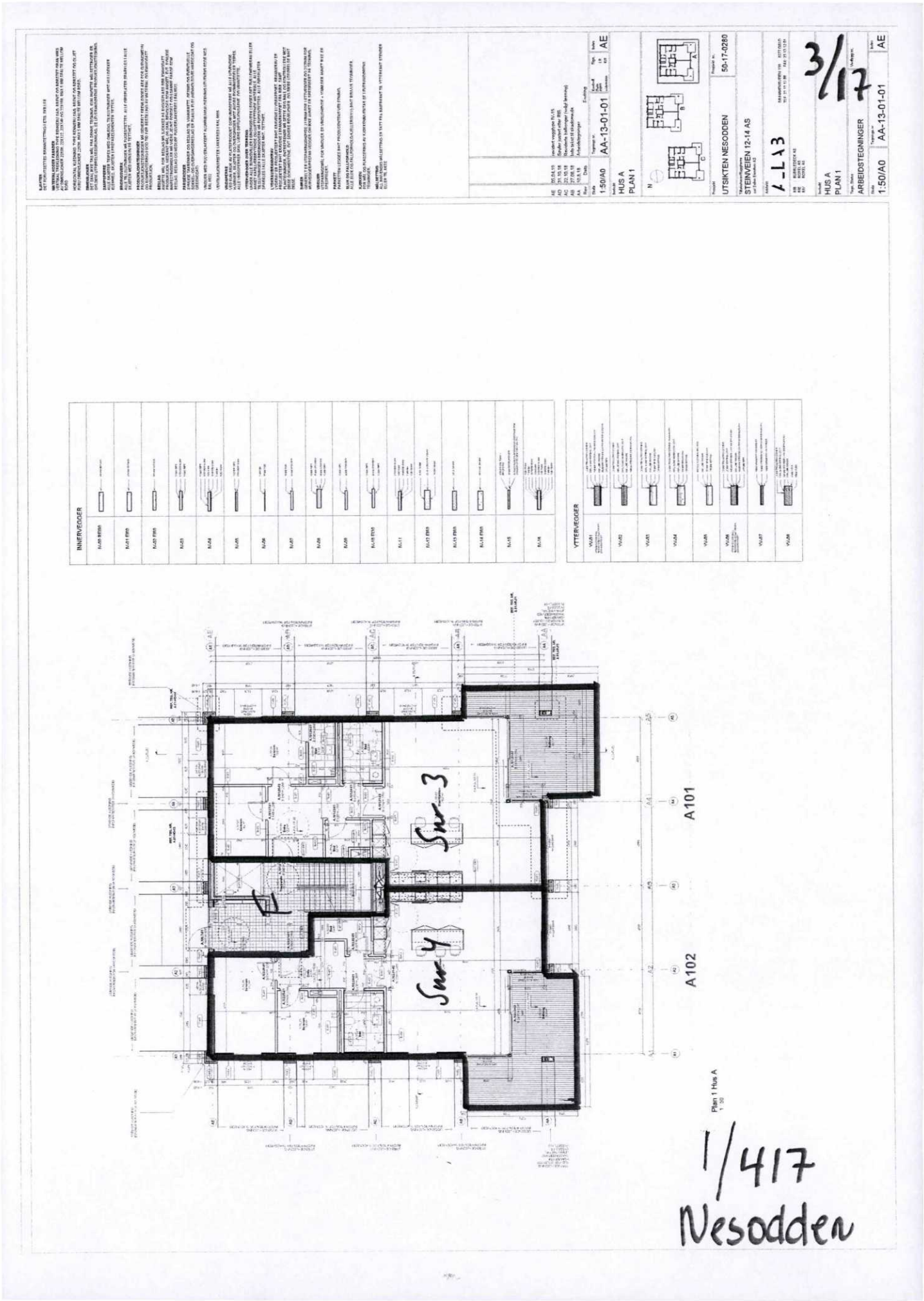
Olga Falkenberg
ingeniør geodata

Dokumentet er elektronisk signert.

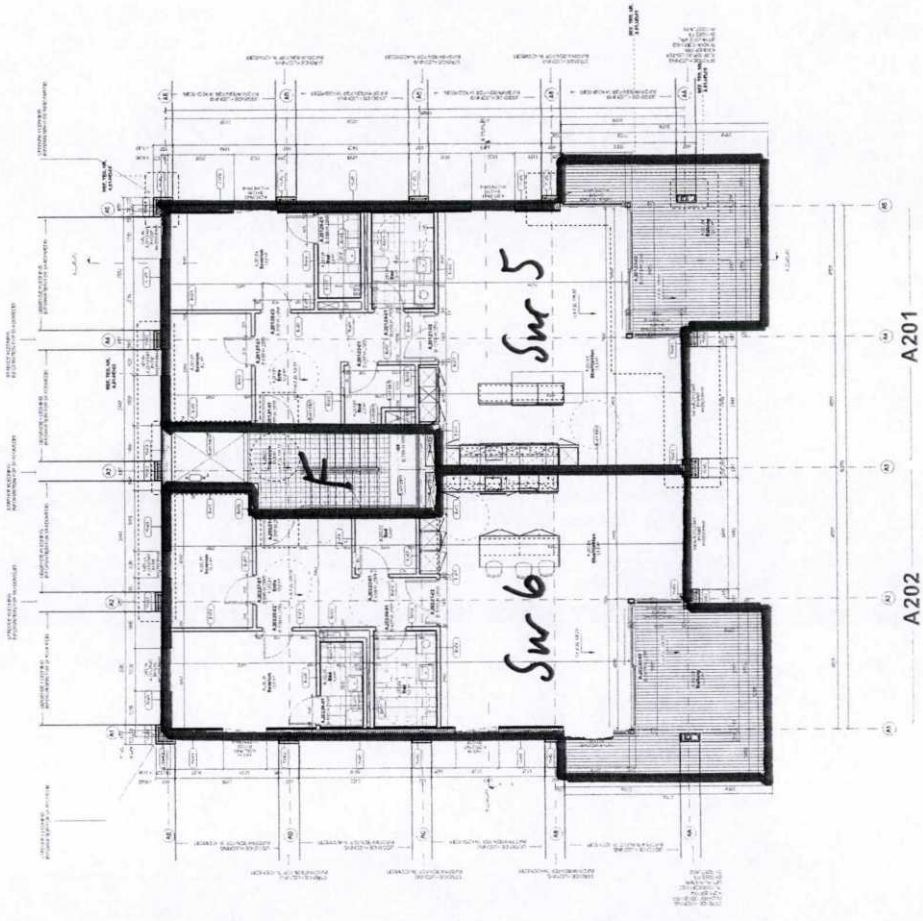
Vedlegg:
Gbnr 1-417 Situasjonskart
Gbnr 1-417 Tegninger
Gbnr 1-417 Tegninger K1


1/17
Seksjonering gnr. 1 bnr. 417
Dato: 25.06.2019
Målestokk: 1:750
Koordinatsystem: UTM 32N
N
E 591800
E 591850
E 591900
N 6634150
N 6634100
N 6634050
S17-S24
S9-S16
S1-S8
Steinveien
Omriss av garasjekjeller
1/417
© 2019 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap
Nesodden


INNERVEGGER
VYTTERVEGGER
VEGGER KJELLER
UTSIKTEN NESODDEN
STEINVEIEN 12-14 AS
HUS A
U1
ARBEIDSTEGNINGER
1:50/A0
AA-13-01-U1
AE
A001
A002
Plan U1 Hus A
1:50
2/17
1/417
Nesodden


INNERVEGGER
YTTERVEGGER
A101
A102
Sone 3
Sone 4
Plan 1 Hus A
1:50
3/17
1/417
Nesodden

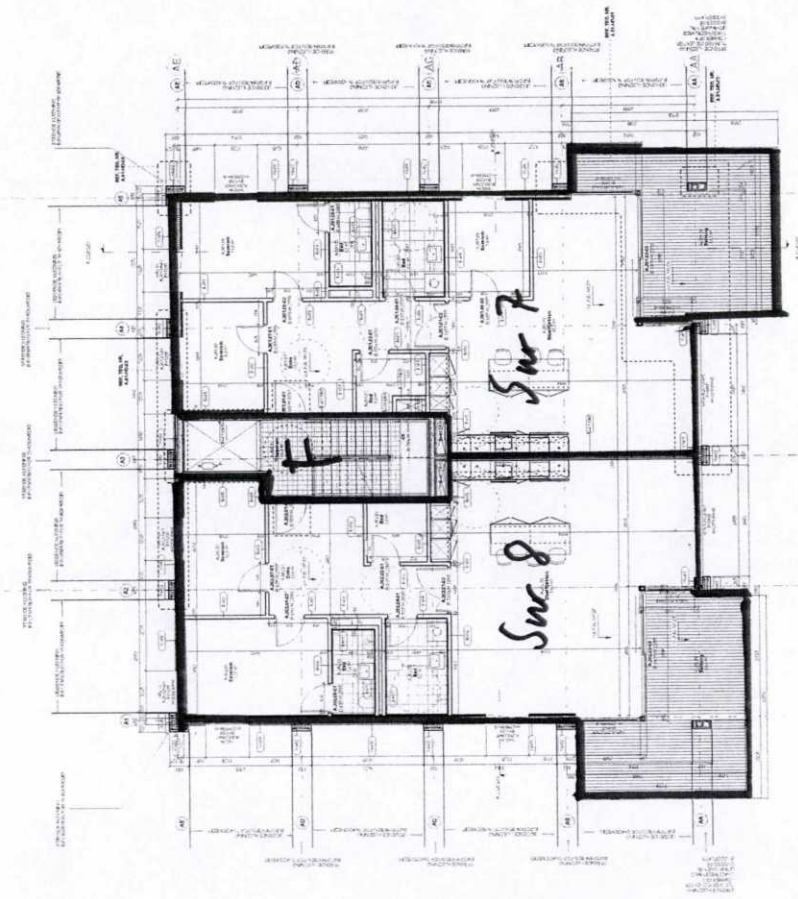




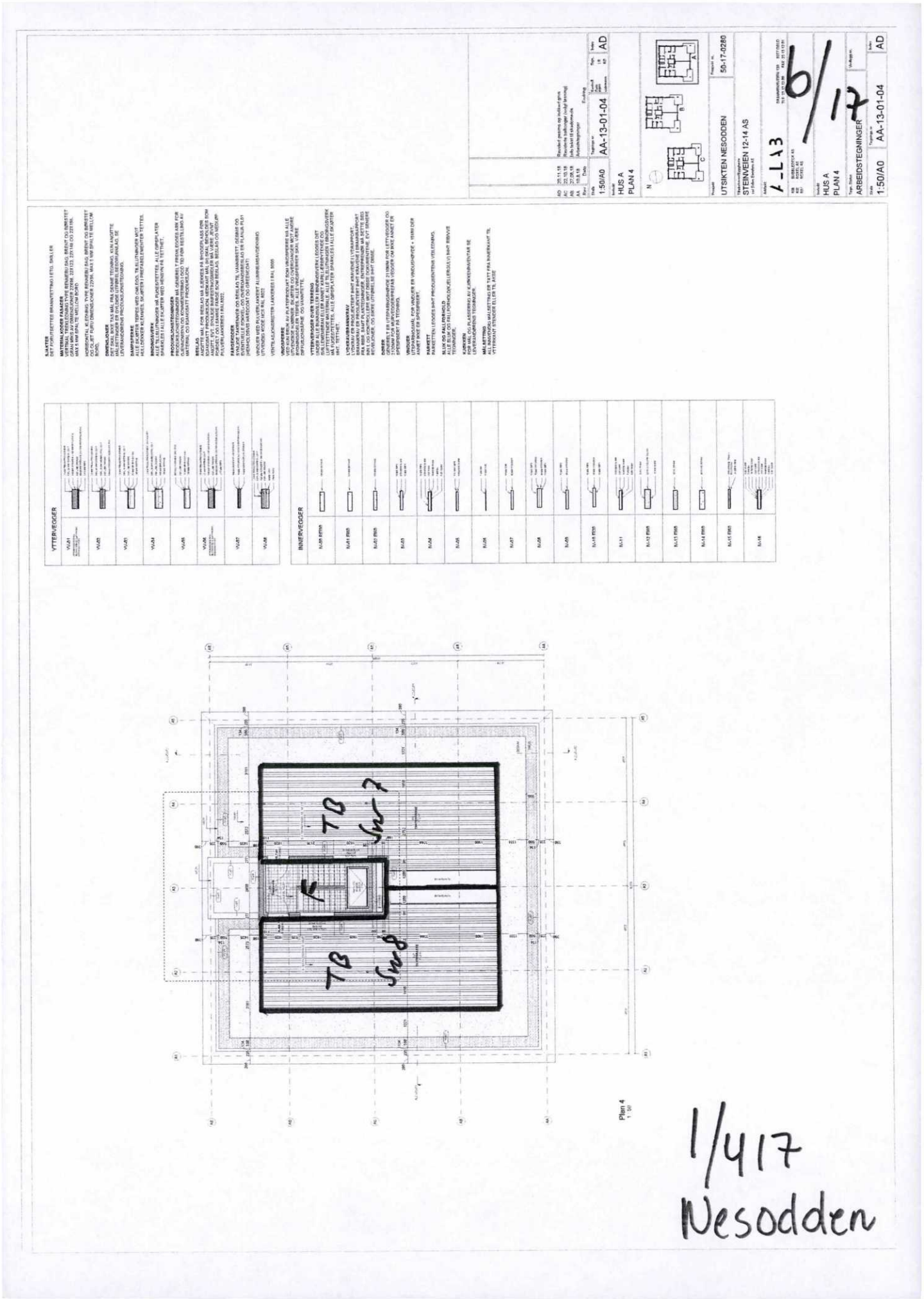
Plan 2 Hus A
1:50

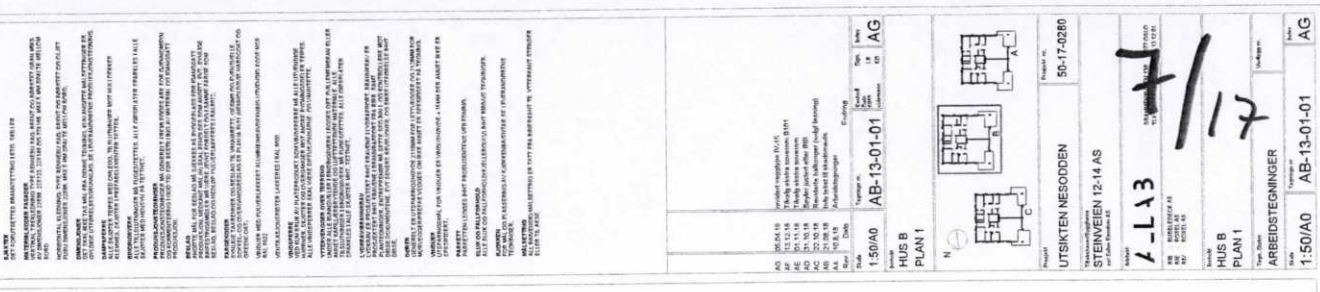
1/417
Nesodden



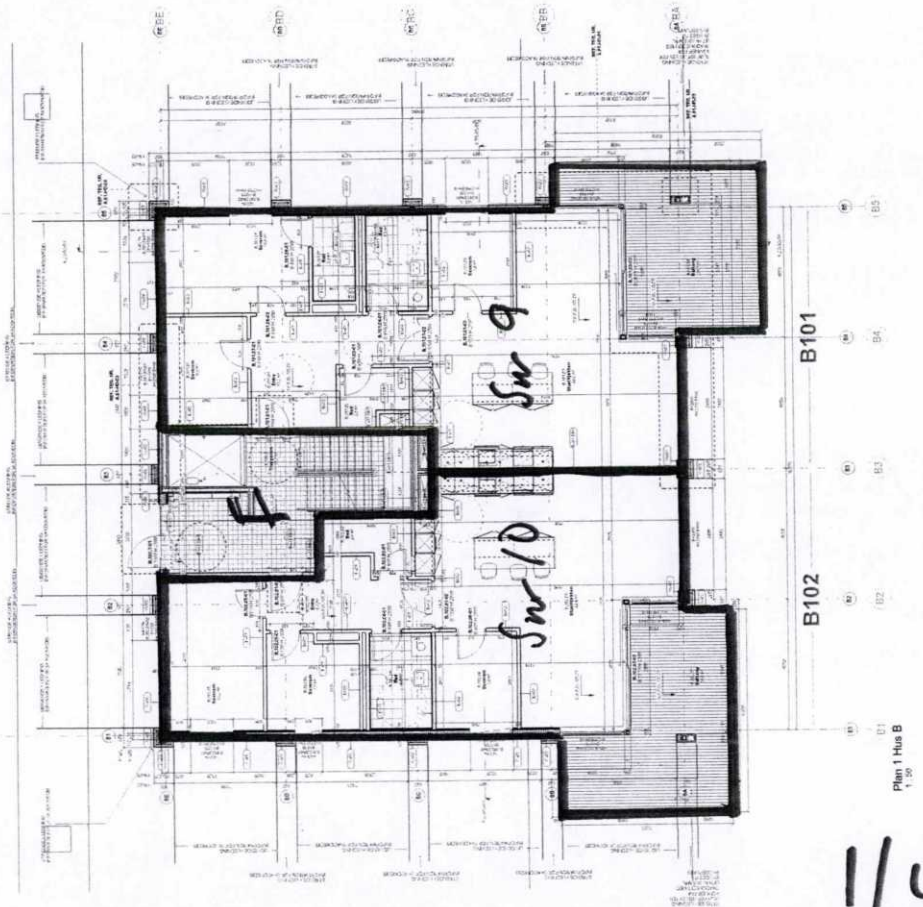


1/417
Nesodden

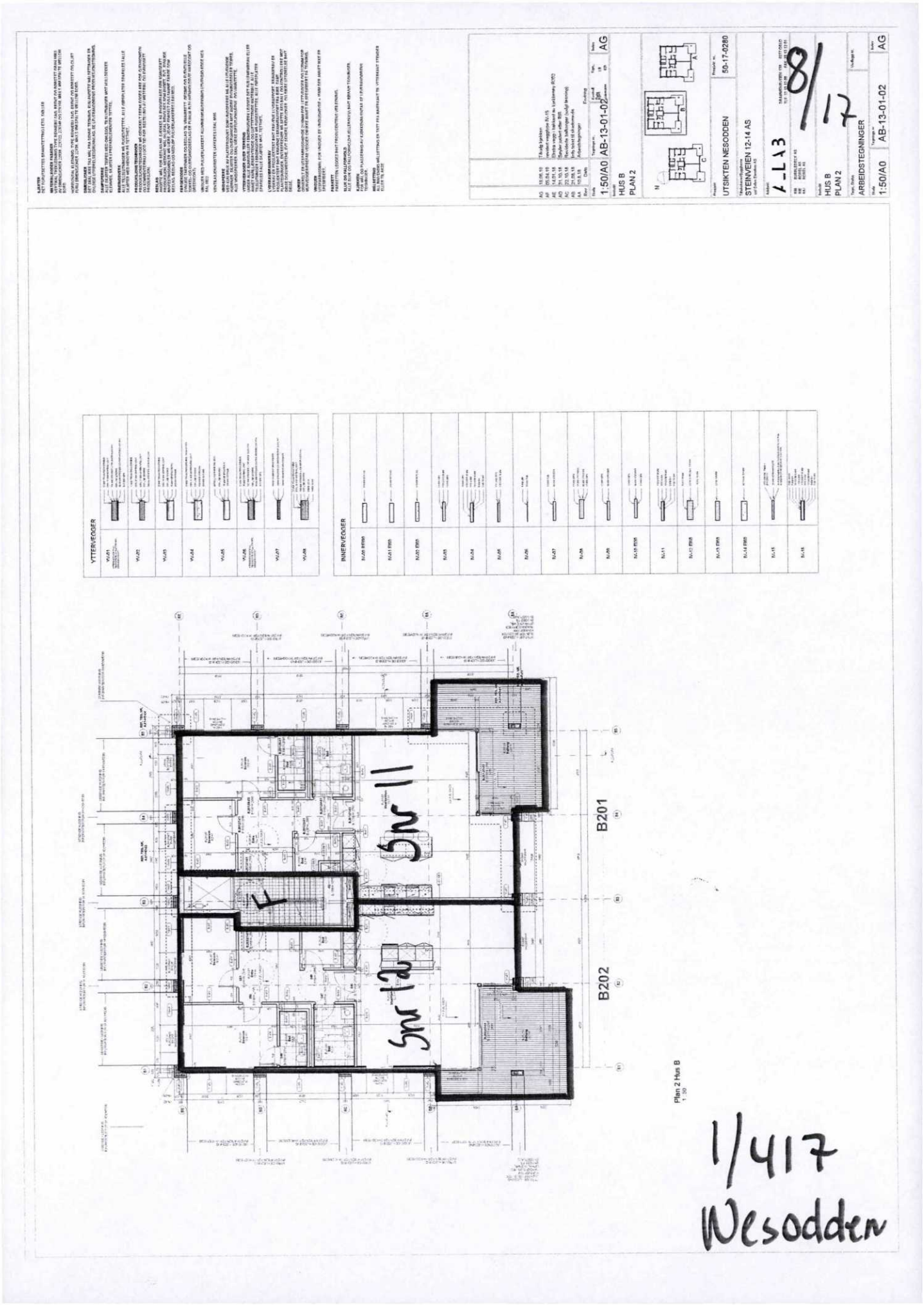

TB
Sw 7
TB
Sw 8
Plan 4
1 : 50
1/417
Nesodden

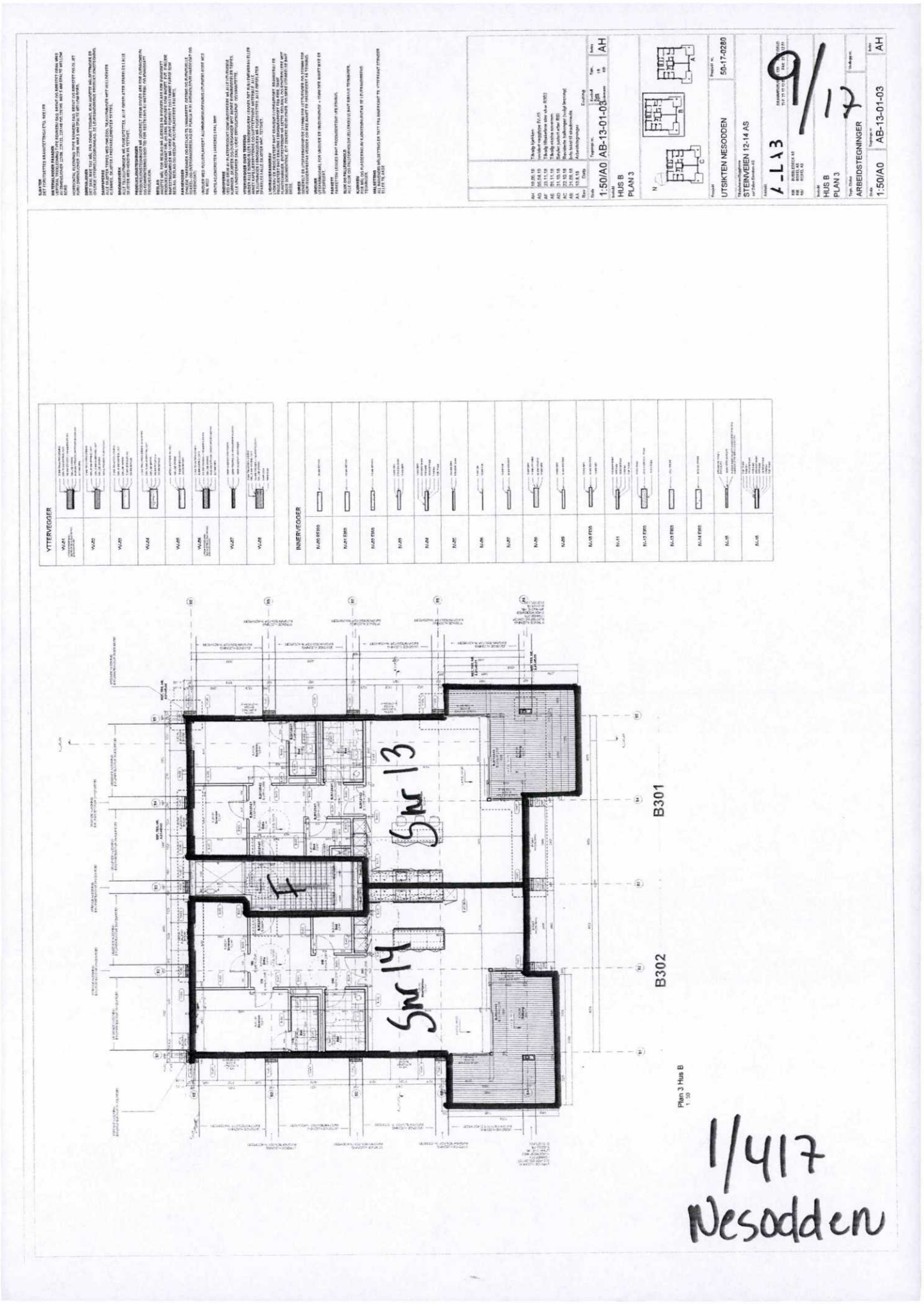


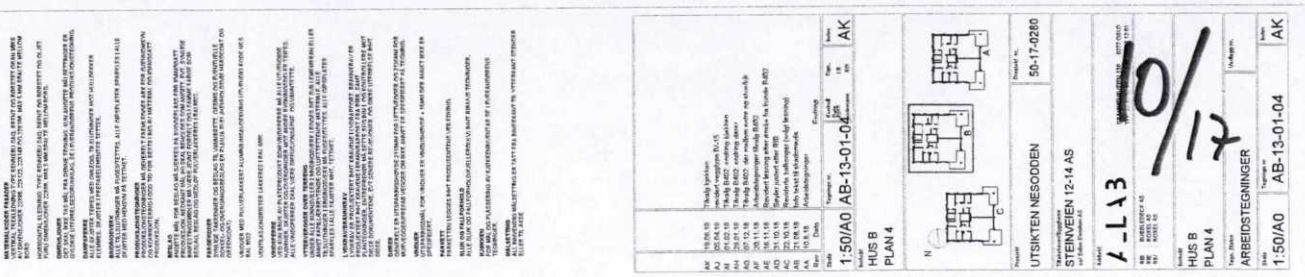


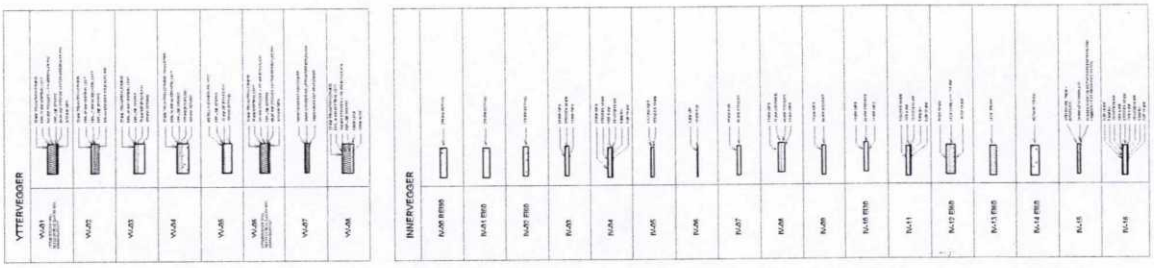


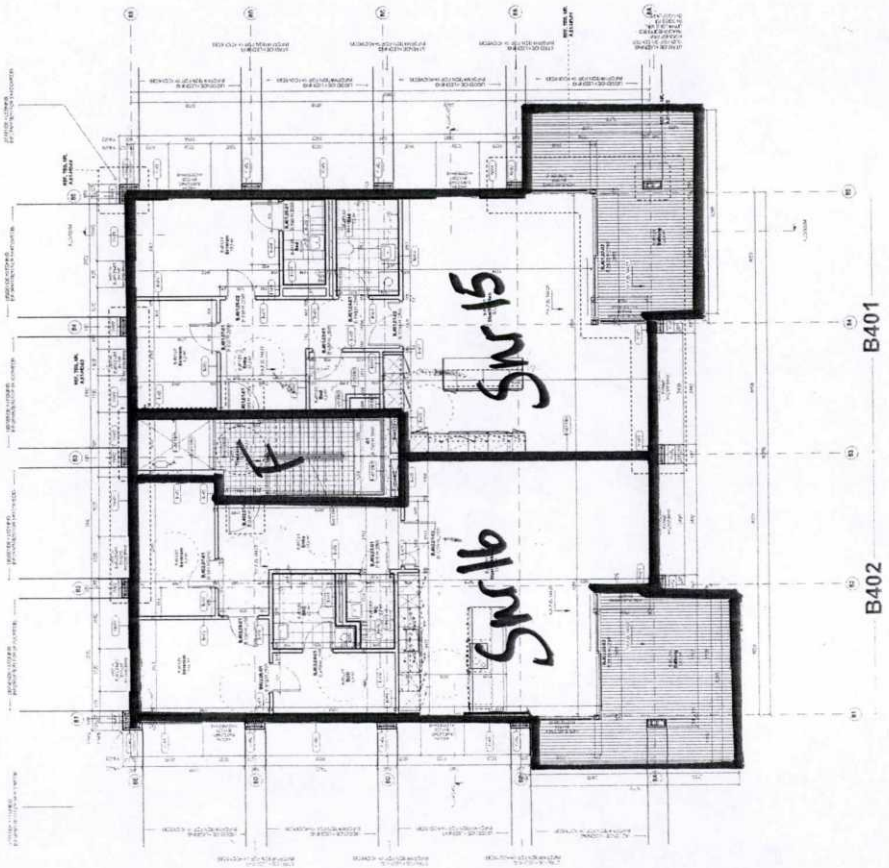
1/417
Nesodden

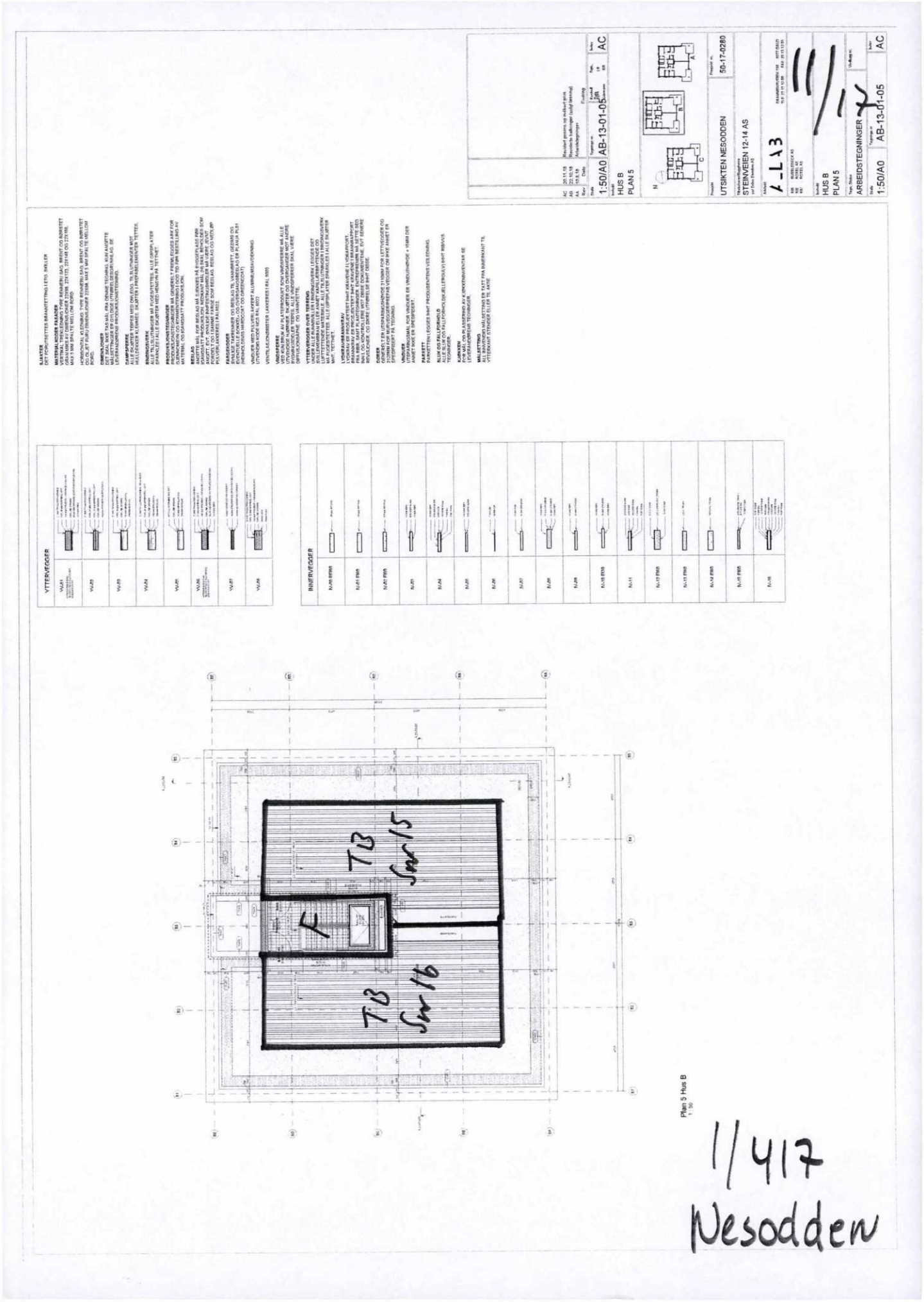

YTTERVEGGER
INNERVEGGER
B201
B202
Gnr 12 Bnr 11
Plan 2 Hus B
1:50
HUS B
PLAN 2
1:50/A0
AB-13-01-02
AG
UTSIKTEN NESODDEN
50-17-0280
STEINVEIEN 12-14 AS
ARBEIDSTEGNINGER
8/17
1/417
Nesodden

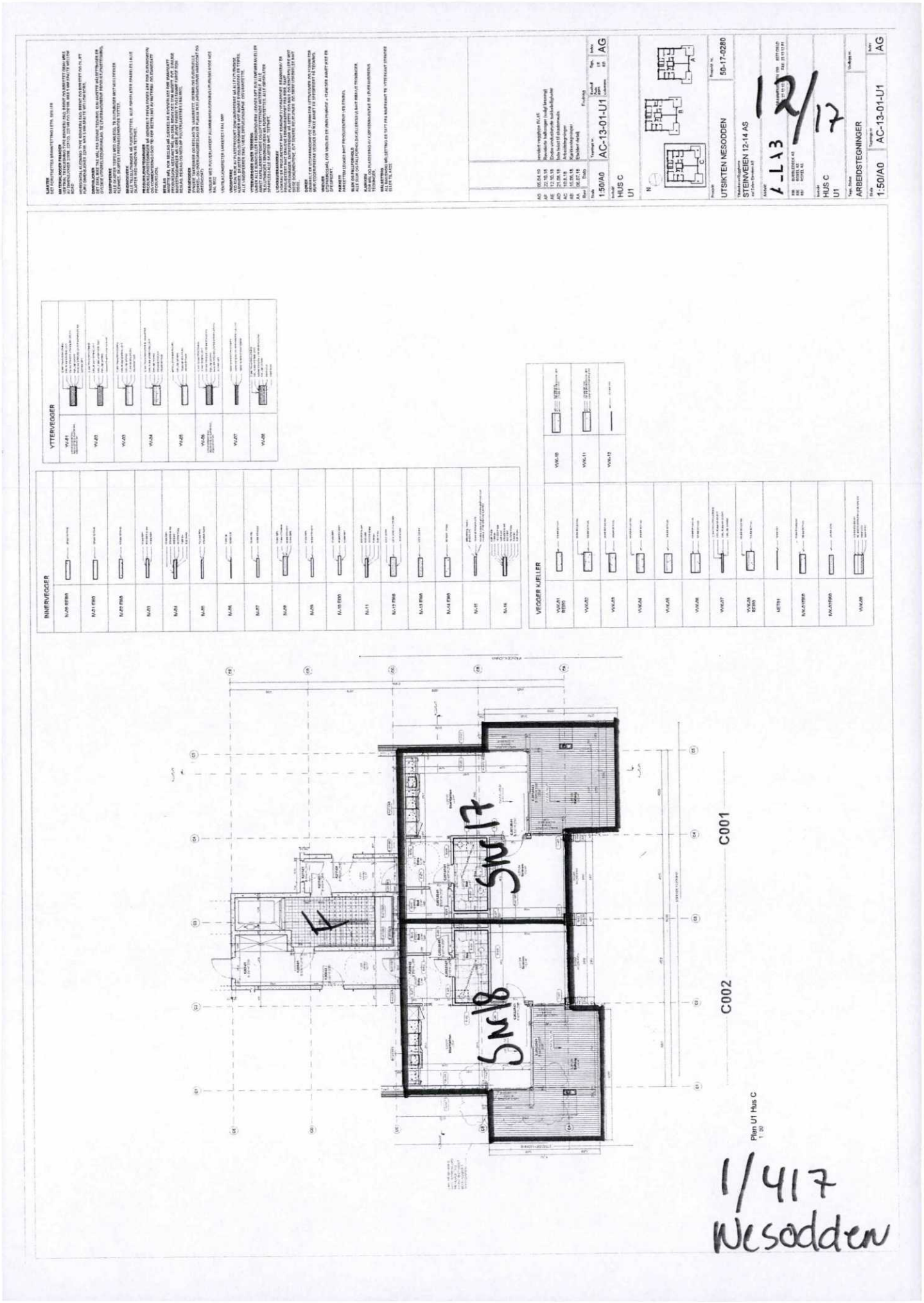

YTTERVEGGER
INNERVEGGER
B301
B302
Plan 3 Hus B
1:50
Snr 14
Snr 13
4
1:50/A0
AB-13-01-03
HUS B
PLAN 3
UTSIKTEN NESODDEN
50-17-0280
STEINVEIEN 12-14 AS
ARBEIDSTEGNINGER
AH
1/417
Nesodden

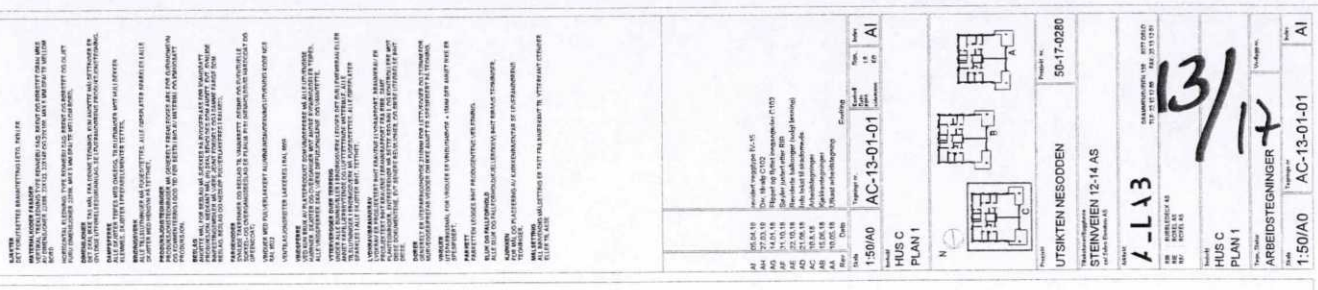


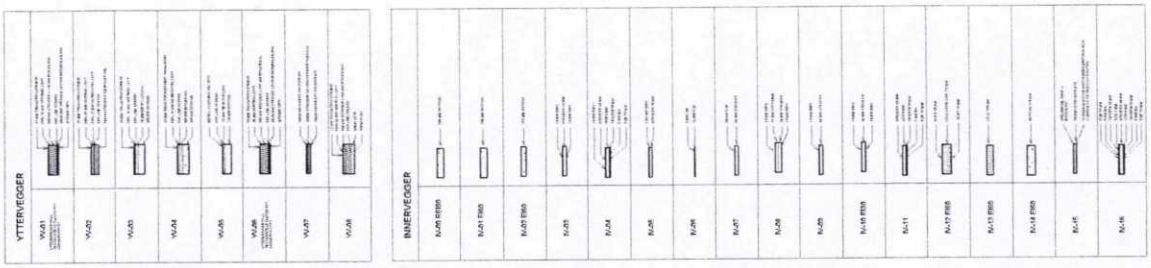


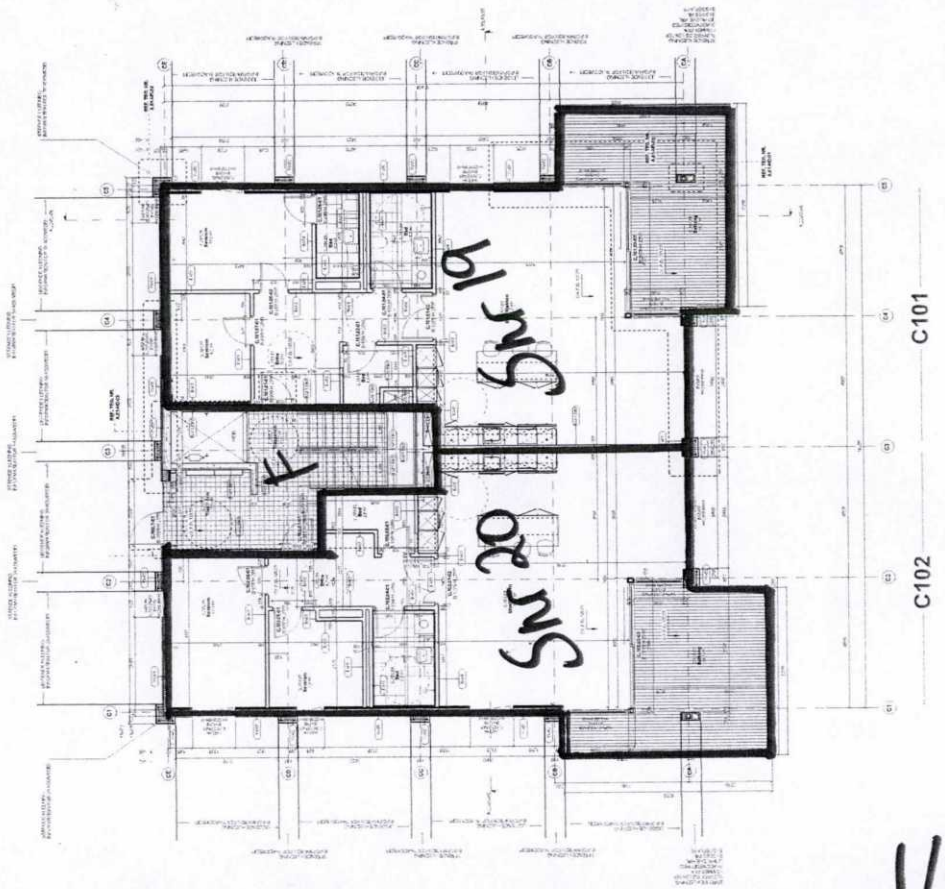

B401
B402
SVR 15
SVR 16
Plan 4 Hus B
1:50
1/417
Nesodden


YTTERVEGGER
INNERVEGGER
TB
Sør 15
TB
Sør 16
F
Plan 5 Hus B
1:50
1:50/A0
AB-13-01-05
HUS B
PLAN 5
UTSIKTEN NESODDEN
50-17-0280
STEINVEIEN 12-14 AS
ARBEIDSTEGNINGER
AC
1/417
Nesodden


1:50/A0
AC-13-01-U1
HUS C
U1
UTSIKTEN NESODDEN
50-17-0280
STEINVEIEN 12-14 AS
ARBEIDSTEGNINGER
1:50/A0
AC-13-01-U1
AG
C001
C002
Plan U1 Hus C
1/417
Nesodden



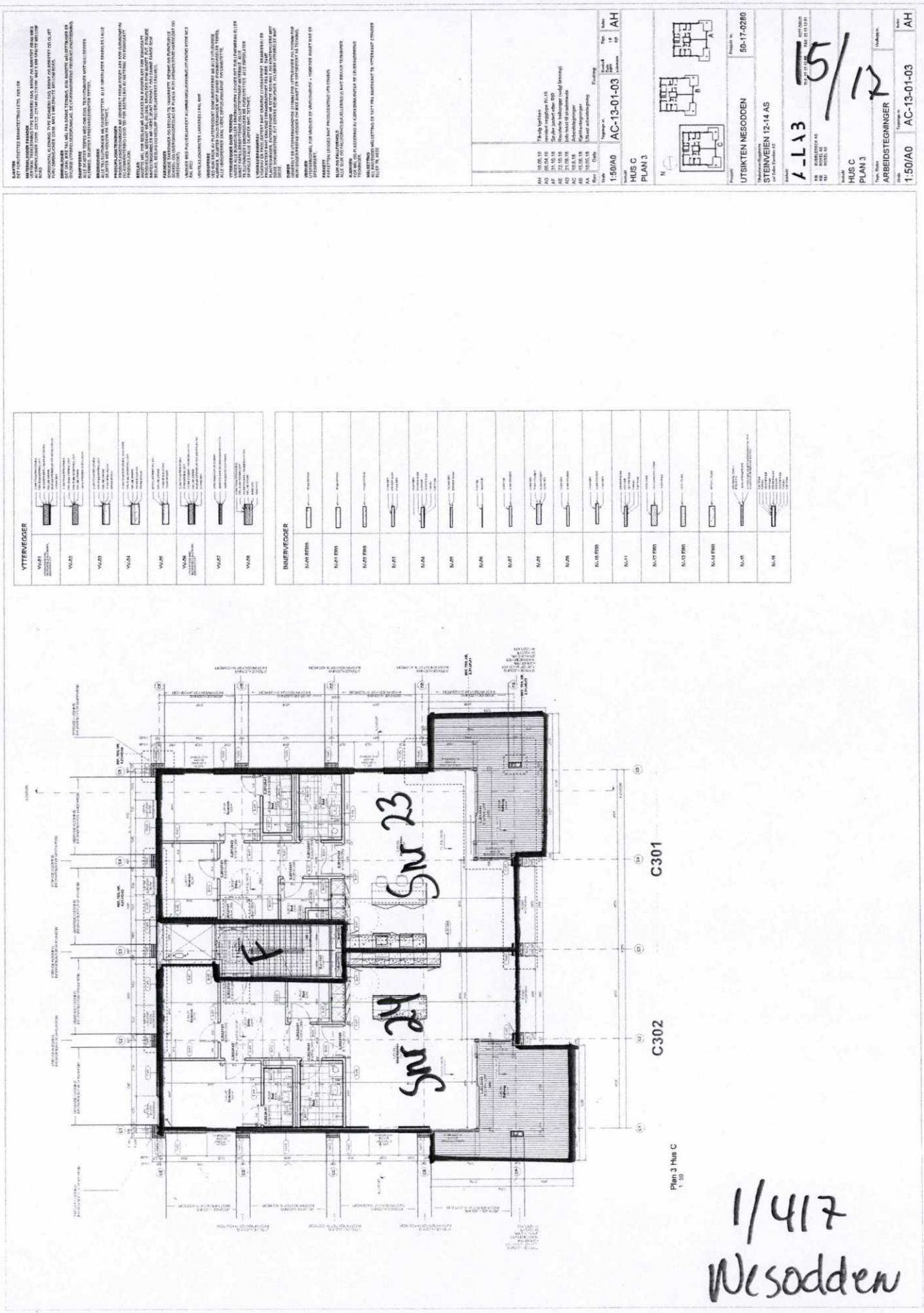


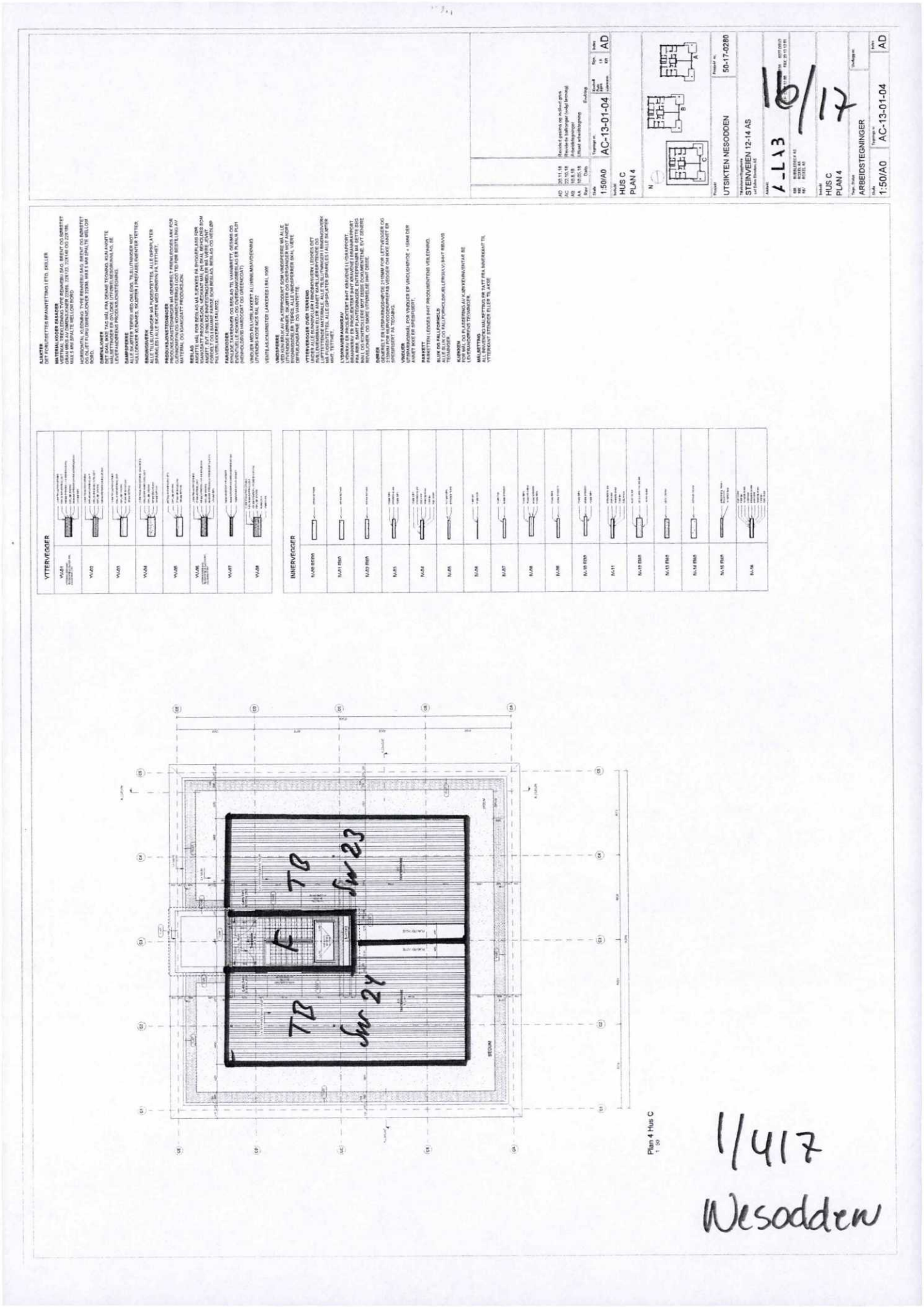


13/17

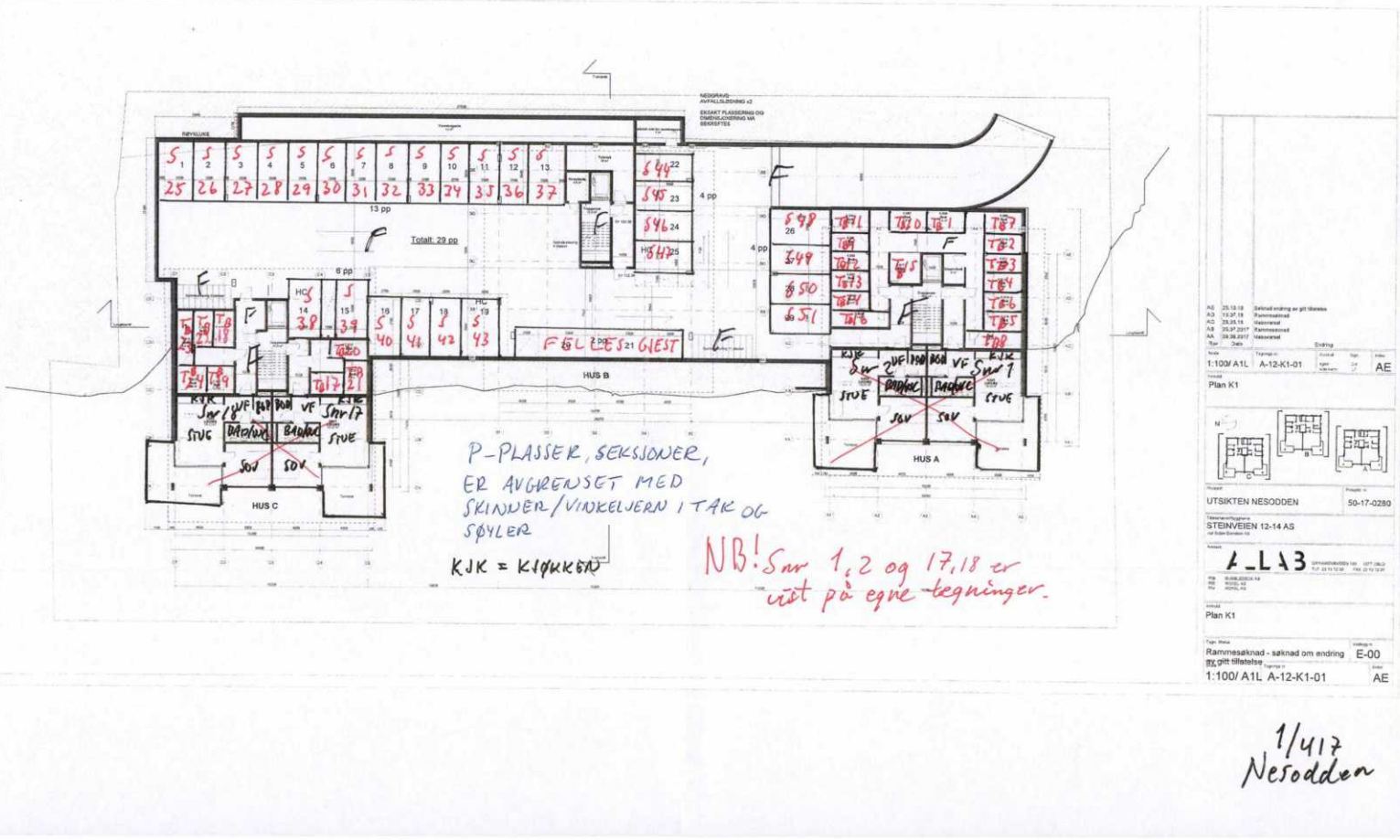
1/417
Nesodden

YTTERVEGGER
INNERVEGGER
HUS C
PLAN 2
UTSIKTEN NESODDEN
50-17-0280
STEINVEIEN 12-14 AS
1:50/A0
AC-13-01-02
ARBEIDSTEGNINGER
C201
C202
Plan 2 Hus C
1:50
1/417
Nesodden


Gnr 23
Gnr 24
C301
C302
Plan 3 Hus C
1:50
1/417
Nesodden


YTTERVEGGER
INNERVEGGER
UTSIKTEN NESODDEN
50-17-0280
STEINVEIEN 12-14 AS
HUS C
PLAN 4
ARBEIDSTEGNINGER
1:50/A0
AC-13-01-04
AD
Plan 4 Hus C
1:50
1/417
Nesodden

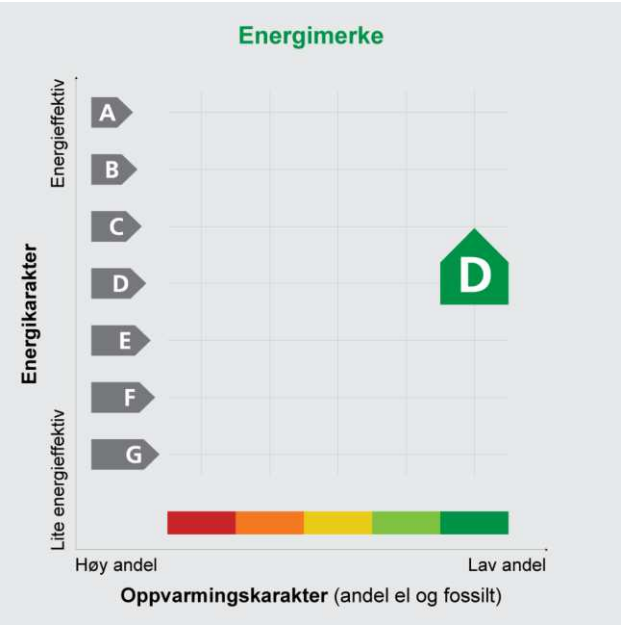
17/17



1/417
Nesodden

ENERGIATTEST

Adresse	Steinveien 16
Postnr	1453
Sted	BJØRNEMYR
Leilighetsnr.	
Gnr.	1
Bnr.	417
Seksjonsnr.	24
Festenr.	
Bygn. nr.	300700501
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2020-1188209
Dato	07.10.2020



Innmeldt av	Eirik Fiskvik

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	2020	
Bygningsmateriale:	Betong	
BRA:	107	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	Energiregler 2016	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Steinveien 16

Nabolaget Bjørnemyr - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bjørnemyr skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 27 klasser	19 min 1.6 km
Nesodden videregående skole 750 elever	9 min 4.5 km
Frogn videregående skole 426 elever	25 min 21.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bjørnemyrveien 24 - Nesodden Kommun	4 min
Håkonskastet 25 Nesodden kommune	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sunnaas Linje 570, 575	5 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

BARNEHAGER

Sunnhagen barnehage (1-5 år) 46 barn	7 min 0.5 km
Bjørnemyr barnehage (1-5 år) 27 barn	11 min 0.9 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 41 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nesodden	5 min
Kiwi Flaskebekk	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tangen Senter	7 min
Apotek 1 Nesodden	5 min
Nesodden Vinmonopol	7 min

SPORT

Bjørnemyr skole	11 min
Alværn ungdomsskole	21 min
Energihuset Treningssenter	10 min

«Stille, rolig og barnevennlig, med god plass og nærhet til sjøen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

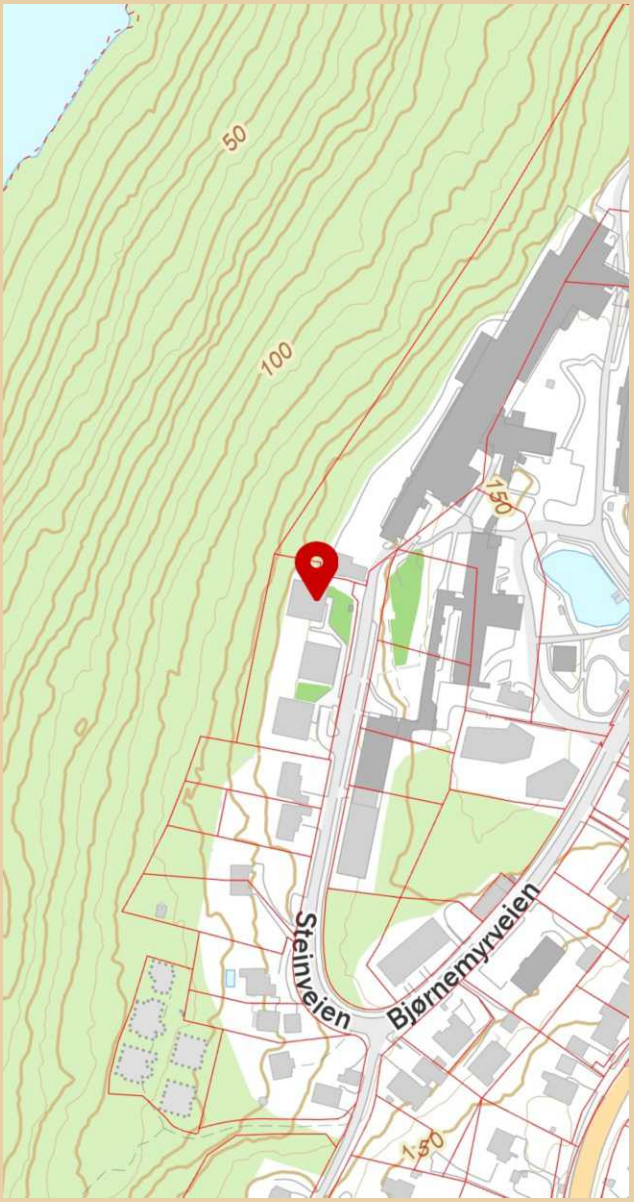
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Båt/ferge
- Egen bil
- Buss



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Steinveien 16, 1453 Bjørnemyr
Gnr. 1, Bnr. 417, Snr. 24, Nesodden kommune.

Oppdragsnummer:
6260374

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Anne Elisabeth Naper

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 952 76 007

E-post: anne.naper@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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