

Blomsterstykket 15

Nabolaget Vollen - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skjæret	4 min	
Linje 250, 250E, 250N, 260, 260E	0.3 km	
Gullhella stasjon	8 min	
Linje L1	4.3 km	
Oslo S	29 min	
Totalt 24 ulike linjer	26.9 km	
Oslo Gardermoen	1 t 1 min	

Skoler

Vollen Montessoriskole (1-7 kl.)	19 min	
97 elever, 7 klasser	1.5 km	
Arnestad skole (1-7 kl.)	20 min	
418 elever, 23 klasser	1.5 km	
Blakstad skole (1-7 kl.)	5 min	
331 elever, 15 klasser	2.6 km	
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.)	26 min	
275 elever, 16 klasser	1.9 km	
Asker videregående skole	9 min	
486 elever	5.7 km	
Bleiker videregående skole	9 min	
460 elever, 32 klasser	5.6 km	

«Luft og sjø. Oslofjordens
fineste kystby.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

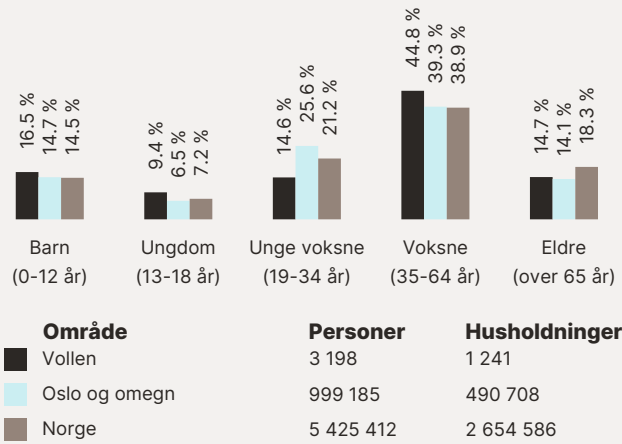


Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100



Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vollen Montessoribarnehage (0-5 år)	19 min	
82 barn	1.5 km	
Nilsemarka barnehage (1-5 år)	22 min	
89 barn	1.6 km	
Østenstad menighetsbarnehage (1-5...)	25 min	
18 barn	1.9 km	

Dagligvare

Rema 1000 Vollen	12 min	
PostNord	0.9 km	
Bunnpris Blakstad	22 min	
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.6 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået
Lite støynivå 91/100

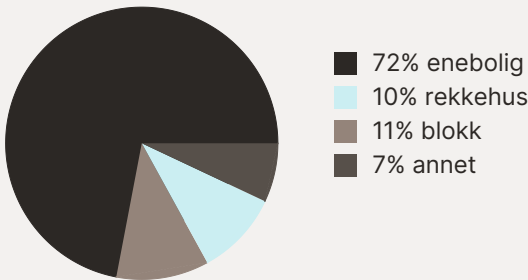


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

	Gislebanen ballbinge Ballspill	18 min	1.4 km
	Arnestad stadion Ballspill, fotball, friidrett	19 min	1.4 km
	Feel24 Vollen	8 min	
	Actic Slemmestad	5 min	

Boligmasse



«Vollen er er perle om sommeren og et flott sted om vinteren. Med kort vei til by og marka»

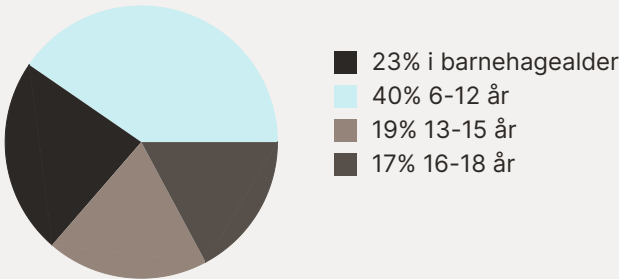
Sitat fra en lokalkjent

“

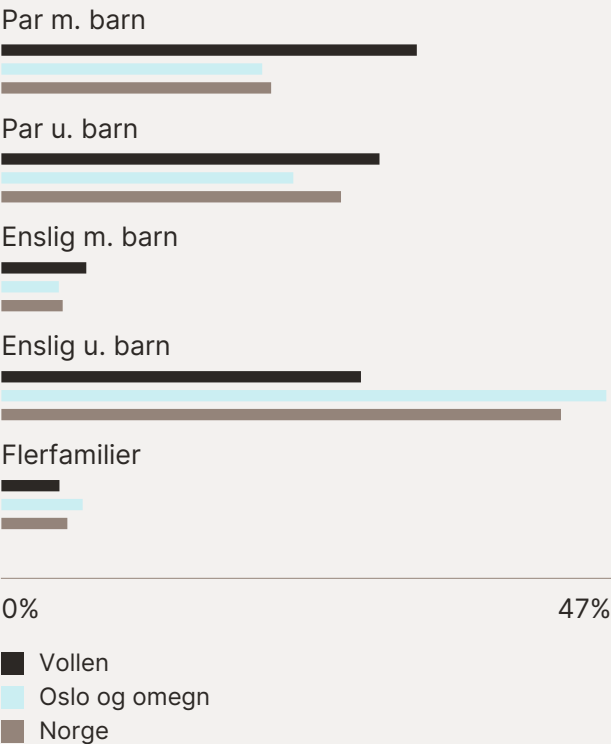
Varer/Tjenester

	Rortunet Senter	8 min
	Vollen Apotek	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

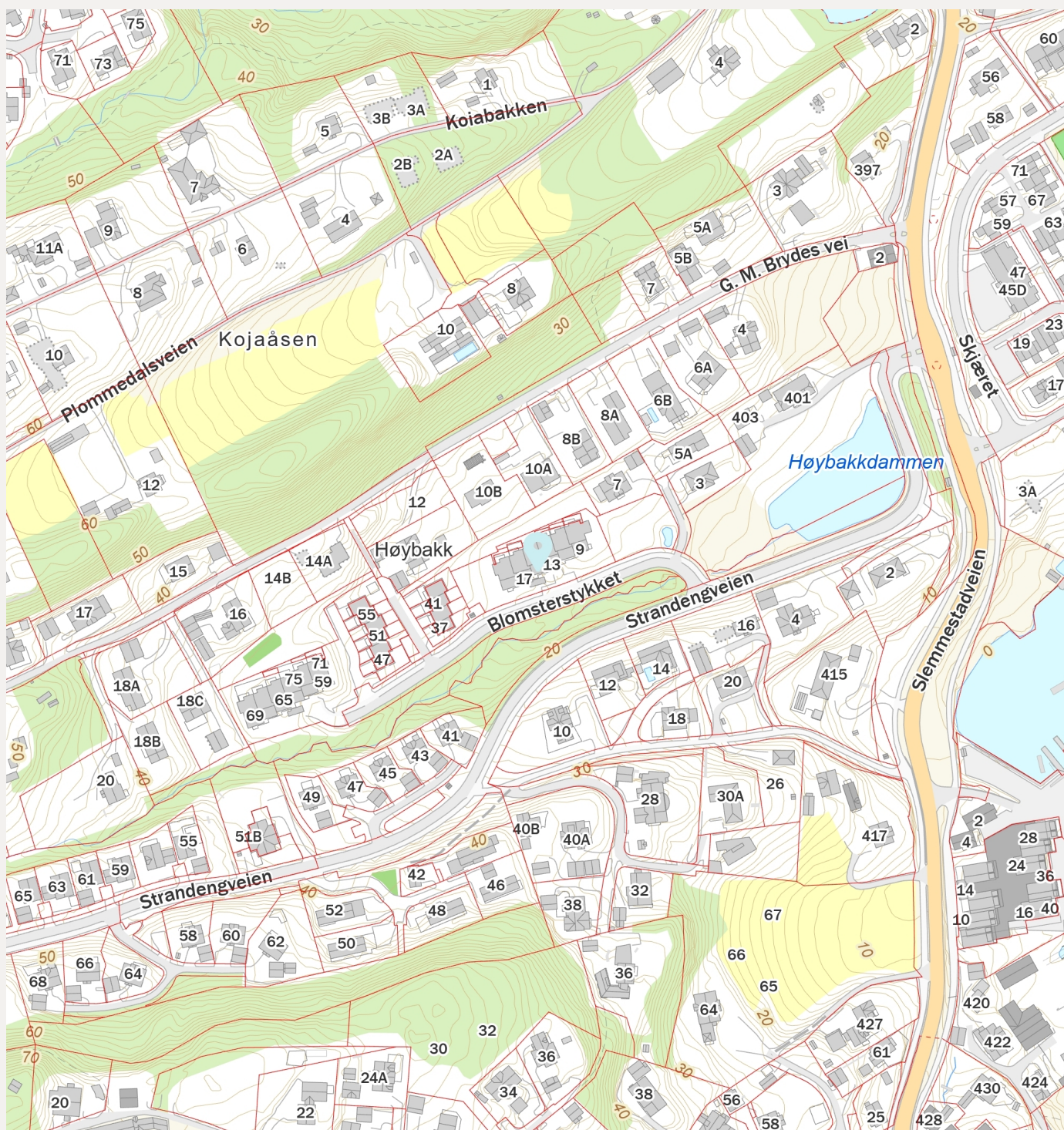


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Blomsterstykket 15

Nabolaget Vollen - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skjæret	4 min	🚶
Linje 250, 250E, 250N, 260, 260E	0.3 km	
Gullhella stasjon	8 min	🚆
Linje L1	4.3 km	
Oslo S	29 min	🚆
Totalt 24 ulike linjer	26.9 km	
Oslo Gardermoen	1 t 1 min	🚆

Skoler

Vollen Montessoriskole (1-7 kl.)	19 min	🚶
97 elever, 7 klasser	1.5 km	
Arnestad skole (1-7 kl.)	20 min	🚶
418 elever, 23 klasser	1.5 km	
Blakstad skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
331 elever, 15 klasser	2.6 km	
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.)	26 min	🚶
275 elever, 16 klasser	1.9 km	
Asker videregående skole	9 min	🚶
486 elever	5.7 km	
Bleiker videregående skole	9 min	🚶
460 elever, 32 klasser	5.6 km	

«Luft og sjø. Oslofjordens
fineste kystby.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

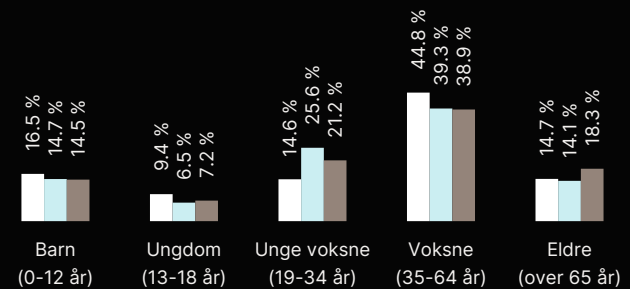
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vollen	3 198	1 241
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vollen Montessoribarnhage (0-5 år)	19 min	🚶
82 barn	1.5 km	
Nilsemarka barnehage (1-5 år)	22 min	🚶
89 barn	1.6 km	
Østenstad menighetsbarnehage (1-5...)	25 min	🚶
18 barn	1.9 km	

Dagligvare

Rema 1000 Vollen	12 min	🚶
PostNord	0.9 km	
Bunnpris Blakstad	22 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.6 km	



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Blomsterstykket 15 1390 VOLLEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2013

BRA: 100 m²

BRA-i: 89 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

14

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26767>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, nederst i frontene på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Våtrommet fungerer med dette avviket, men fuktskade i servantskapsfrontene bør utbedres.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.1.2025

Rapportdato
29.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Thormod Lie**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis** Telefon: **+4794246240**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS** Epost: **post@boligtakstmannen.no**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**

Medlem av

NITO



BOLIGTAKSTMANNEN

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Blomsterstykket 15, 1390 Vollen**

Kommunenr:	3203	Gårdsnr:	64	Bruksnr:	148	Festenr:
Seksjonsnr:	3	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0103	
Byggeår:	2013					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Leilighet beliggende i byggets 1. etg, over felles garasjeanlegg. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er betongdekke i gulv og et trebjelkelag mellom etasjene. Brann og lydisolert inngangsdør med glassrute. Vindu og terrassedør med 2-lags isolerglass. Boligen har i hovedsak bra utførelse og er pent brukt.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	100	89	11	0	37
Totalt m²	100	89	11	0	37

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	89	85	4	Entre/gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, 2 soverom og wc.	Teknisk rom/bod.
Totalt m²	89	85	4		

Kommentar til arealberegning

I tillegg er det 2 sportsboder på totalt ca. 10,6 m2 i garasjekjeller, ved siden av biloppstillingsplassene. Leiligheten disponerer 2 biloppstillingsplasser - ved siden av hverandre, i felles garasjekjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Felles eiet tomt på 1.966 m2. Leiligheten har eksklusiv bruksrett til 24,4 kvm av tomten iht. seksjoneringsbegjøring.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en vestvendt, delvis overbygd markterrasse på totalt ca. 37 m2 med impregnerte terrassebord. Tilgang fra stuen. Utelys og dobbel stikkontakt er installert. Terrassen kunne inspiseres i sin helhet pga snø.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass med rammer og karmen av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med rund glassrute og kodelås. Innvendige dører med slette malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-1	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Leilighetens gulv er støpt, etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Peisovn plassert i stuen.

Type pipe	Stål
1-løps stålpipe med en peisovn i stuen.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn montert i stuen.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og frys. Det er montert både komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslange i underskap vask på kjøkkenet.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1

6.8 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

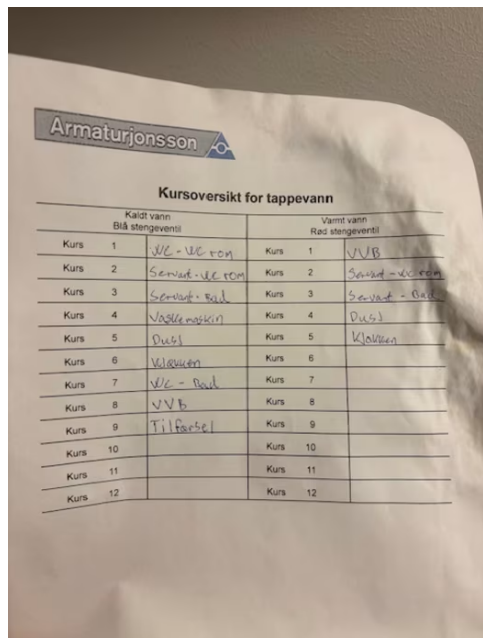
Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.9 Vannledninger



Rørfordelerskap med stoppekran plassert i vegg på teknisk rom.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Rørfordelskap plassert i vegg på teknisk rom, noe vanskelig å komme til pga veggmonterte hyller. Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	



Kursfortegnelse vannfordeling.

6.10 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

6.12 Ventilasjon



Ventilasjonsaggregat plassert veggghengt på teknisk rom.

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon, med aggregatet plassert på teknisk rom. At den er balansert betyr at det sendes lik mengde luft inn i leiligheten som det trekkes ut.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	2024
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-2	

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

Membran, tettesjikt og sluk



Hulltaking med fuktmåling fra tiliggende stue direkte mot våtsone, uten avvik.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med lys over og sideskap, vegghengt klosett med innebygd sistene og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er fuktskader pga vannsøl, nederst i frontene på baderoms innredningen.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Våtrommet fungerer med dette avviket, men fuktskade i servantskapsfrontene bør utbedres.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Hulltaking er foretatt fra soverommet ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

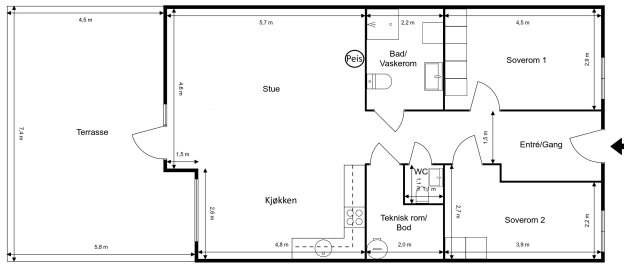
Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

1. etasje



Blomsterstykket 15 1390 Vollen
1. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

Slemmestad Eiendomsmegling AS
Partners Asker v/Trond Ivar Olsen
Eternitveien 4, 3470 SLEMMESTAD
E-post: t.olsen@partners.no

8263927

4451/3 24.01.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.01.2025.

Boligselskap: 4451, Blomsterstykket li Boligsameie
Organisasjonsnr: 912.394.476
Eier: Thormod Lie
Leieobjekt: 3
Seksjonsnummer: 3
Adresse: Blomsterstykket 15, 1390 VOLLEN
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap Tryg Forsikring - polise nummer 6647622.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- 27.02.18: Garasjeplass følger leilighetene.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.634,- pr. md.

Herv:

Garasje	179,-
Felleskostnader	2.935,-
TV/bredbånd	520,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på ligningskontoret	100,-	0,-	20.695,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Kjetil Aaen, tlf: 22 98 14 92, e-post: kjetil.aaen@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Ellen-Merethe Lurås, e-post: emglur@gmail.com.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Årsrapport for Blomsterstykket II Boligsameiet 2021

Ordinært årsmøte i Blomsterstykket II Boligsameie avholdes i Vollen Nærmiljøsentral, ”Selvik villaen”, Bruksveien 23.

Tid: 24.mai 2022, kl.19.00.

Til behandling foreligger :

Konstituering

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og en seksjonseier til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Årsberetning for 2021

Tillitsvalgte:

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Leder : Ellen-Merethe Grundtvig Lurås (valgt for 2 år)
Styremedlem: Ingrid Aune Bendixen
Styremedlem: Tom Fjornes

Varamedlem til Styret:

Anne Hofsrud

Valgkomiteen:

Jan Olavsén og Unni Mølbach

Revisor:

Ingrid Aune Bendixen

Generelle opplysninger om Sameiet:

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

I henhold til eierseksjonsloven kan/skal vi velge en person fra sameiet til revisor, det stilles ellers ingen krav til kvalifikasjon. § 65, eierseksjonsloven av 16.juni 2017 nr. 65.

Ingrid Aune Bendixen ble valgt til revisor for 2021.

Eiendommen

Sameiet består av 12 seksjoner (leiligheter). Sameiet er registrert i Foretaksregistret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912 394 476. Sameiet ligger i Vollen i Asker Kommune og har følgende gårds- og bruksnummer: 64/148.

Styret er ikke kjent med at det er ytre miljøforurensning.

Vaktmestertjenester

Vi har ikke vaktmestertjeneste.

Vi leier følgende tjenester:

Gressklipping og snømåking fra Lukas Garden Service AS.

Trappevask fra City Maid Hjemme Service AS.

Matter i trappeoppgang fra Stil Tekstiltjeneste AS.

Kontroll av slukkeutstyr i garasje, Norbrann AS.

Øvrige vaktmesteroppdrag, som utskifting av lyspærer og lysrør i garasje og fellesanlegg og rengjøring av garasjegulv har vært utført på dugnad.

Forsikring

Sameiets eiendom/bygningsmasse er fullverdiforsikret i **Trygg Forsikring, avtale nr. 6647622**. (Tidligere OBOS Forsikring)

Forsikringen administreres imidlertid av OBOS **og eventuell skade skal meldes til OBOS tlf. nr. 22868398**.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre inkl. bod i garasje.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene er det installert røykvarslere og brannslanger i alle leilighetene.
Eier/beboer har ansvaret for at utstyret fungerer.

I tillegg til brannslange er det også anskaffet 2 brannslukningsapparater i garasjen.
Brannslage og brannslukkingsapparater skal kontrolleres hvert år og brannslange skal trykkprøves hvert 5.år av autorisert firma/person.

Styrets arbeid

Møter

Det er avholdt 5 styremøter.

På siste styremøte ble forslag til budsjett gjennomgått og vedtatt.

Forslag om å øke husleien med 10%.

Reklamasjoner:

Gulv svalganger:

Ny dialog p.g.a. nye sprekker.

Dugnad:

Vil bli satt opp til høsten 2022.

Avtaler

Vi har følgende avtaler med eksterne leverandører :

1. Telia Norge AS, TV og bredbånd 20/2 Mbps.
2. ORONA Heis, inkl. heisalarm
3. Hafslund, strøm fellesanlegg.
4. Asker kommune, renovasjon, vann og avløp for alle beboere
5. City Maid Hjemmeservice AS, trappevask
6. STIL, inngangsmatter
7. OBOS, regnskap og forvaltning (ble utvidet M/forvaltning).
8. Lukas Garden Service AS, gressklipping og snømåking.

Innkomne forslag

Styret har leid ut en parkeringsplass til Wolmer med forbehold om at årsmøte godkjenner utleien.

Vedlegg

Resultatregnskap for 2021, **vedlegg 1.**

Revisjonsberetning, **vedlegg 2.**

Valg av styret, **vedlegg 3.**

Ellen-Merethe Grundtvig Lurås

Ingrid Aune Bendixen

Tom Fjornes

Protokoll fra ordinært årsmøte i Blomsterstykket II Boligsameie

Møtedato: 27.05.2024

Møtetidspunkt: 18:30

Møtested: Blomsterstykket 19

Til sted: 7 seksjonseiere, 1 representant ved fullmakt, totalt 8 stemmeberettigede.

Konstituering:

1. **Valg av møteleder**

Som møteleder ble Tom Fjornes foreslått

Vedtak: godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**

Som fører av protokoll ble Tom Fjornes foreslått. Som protokollvitne ble Jan Olavsens foreslått.

Vedtak: godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: godkjent

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A **Behandling av årsrapport og regnskap**

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: godkjent

B **Overføring av årets resultat til balansen**

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: godkjent

6. Fastsettelse av honorar

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 25.000,-

Vedtak: godkjent

7. Behandling av innkomne forslag og saker

- A Automatisk døråpner for de 3 ytterdørene: inngang, 1. etg og 2. etg. Styret ber om anbud og om støtte fra kommunen.
 - B Hvis pris på innkjøp til sameiet overstiger kr 5000,- må styret informere først alle seksjonseierne.
 - C Vask av gulvet i garasjen: Styreleder ber om tilsendelse av anbud for planlagt vask i slutten av august.
 - D Styret informerte om forløp hittil og aktuell situasjon vedrørende klagesaken angående vann fra taket i garasjen og sprekker i gulvbelegget i svalgangen begge etasjer. Styret ble bedVt om å kontakte sameiets forsikringselskap mtp dekning av utbedringer for disse to forholdene.
 - E Planlegger sameie-sommerfest med grilling denne sommeren. Styret kommer tilbake til detaljene senere.
-

8. Valg av tillitsvalgte

- A Som styreleder for 2 år, ble Ellen-Merethe Lurås foreslått
- B Som styremedlem for 2 år, ble Karstein Mortensen foreslått
- C Som styremedlem for 1 år, ble Tom Fjornes foreslått
- D Andre komiteer/utvalg:
Hagegruppen: Ingrid Aune Bendixen og Heidi Gjølme Bue fortsetter
Garasjegruppen: Karstein Mortensen og Jan Olavsens fortsetter

Vedtak: godkjent

Møtet ble hevet kl 19:52

Protokollen signeres av


Tom Fjornes
Protokollfører


Jan Olavsens
Protokollvitne

Vedtekter for Blomsterstykket II Boligsameie

*Fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr.31
siste endret i ordinært årsmøte 25.10.2023*

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Blomsterstykket II Boligsameie (heretter sameiet) omfatter gnr 64, bnr 148, i Blomsterstykket 9-31 i Asker.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 64 bnr 148 i Asker kommune, med fellesanlegg av enhver art.

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

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 13 seksjoner, fordelt på 12 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, i henhold til Seksjonsbegjæringen. Næringsseksjonen er beliggende i garasjeplan og består av 2 boder og 4 parkeringsplasser. De øvrige bodene og parkeringsplassene i garasjeplan som ikke er fellesareal, er tilordnet seksjoner i sameiet som tilleggsdeler til disse.

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

§ 3

RETTLIG RÅDERETT

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

§ 4 FAKTISK RÅDERETT

4.1

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet (leiligheten og det tilleggsareal som er knyttet til bruksenheten), og har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, ordensregler fastsatt av sameiermøtet og Huseierforeningens vedtekter og vedtak.

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

4.2

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

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

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

4.3

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

§ 5 HANDICAP PARKERING

Det er to gjesteparkeringsplasser som er handicap-plass. Disse er fortrinnsvis beregnet for sameiere med parkeringstillatelse for forflytningshemmede utstedt av offentlig myndighet. Handicap-plassen er skravert i vedlagte planskisse, Bilag 1.

Dersom sameier med gyldig parkeringstillatelse for forflytningshemmede, og som har annen parkeringsplass tilordnet sin seksjon får parkeringstillatelse for forflytningshemmede, kan han inngå avtale med sameiets styre om å bytte sin ordinære plass med en gjesteparkeringsplass som er handicap – plass.

Sameierens ordinære plass skal ved slikt bytte benyttes som gjesteparkeringsplass for alle sameierne. Når seksjonseier ikke lenger innehar gyldig parkeringstillatelse for forflytningshemmede, opphører denne retten og sameieren skal bytte tilbake til plassen som er tilordnet egen seksjon.

§ 6

TREDJEPARTS RETTIGHETER

6.1

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

6.2

Det er tinglyst rett til å anlegge og ha liggende VA-ledningsanlegg over sameiets eiendom. Det gjelder 64/16..

Det er avtalt at 64/17 skal ha rett til å benytte FA 3 som adkomst til 64/17. Bilag 7.

§ 7

HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for sameiet.

§ 8

FELLESUTGIFTER

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

Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne i henhold til bestemmelsene nedenfor:

Boligseksjonene dekker kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealet i sameiet fordelt etter innbyrdes sameiebrøk, med mindre annet fremgår nedenfor eller gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall av Sameiermøtet.

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

Kostnader forbundet med parkeringskjeller fordeles med en lik andel per parkeringsplass som den enkelte seksjonseier disponerer.

Kostnader forbundet med heisen ved B4 til parkeringskjeller skal fordeles på snr 1 – 12 etter innbyrdes eierbrøk.

§ 9

VEDLIKEHOLD

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

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

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

§ 10

VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 11

REGISTRERING AV SAMEIERE OG LEIETAKERE

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

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

§ 12

STYRET

Styret består av tre til fem medlemmer, men kan bestå av 2 medlemmer hvis ikke nok kandidater melder seg innen en måned fra avholdt ordinært årsmøte.

Styret velges av sameiermøte med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret tjenestegjør i to år. På første Sameiermøte velges to styremedlemmer for ett år og resten av styret velges for to år. Deretter velges styremedlemmene for to år ad gangen, hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet.

§ 13

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal forestå den daglige forvaltning, vedlikehold og drift av Sameiet i samsvar med lov, vedtekter, vedtak i sameiermøtet og vedtak i Huseierforeningen. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet eller andre organer.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av sameiermøtet.

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

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

§ 14

OM STYREMØTET

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

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

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

§ 15

SAMEIERMØTET

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

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 16

SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og eventuell revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 17

MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

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

§ 18

OM SAMEIERMØTET

Hver seksjon har en stemme.

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

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

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

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

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

§ 19

MINDRETALLSVERN

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

§ 20

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 21

FORRETNINGSFØRER

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

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

§ 22

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 23

FRAVIKELSE

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

§ 24

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

§ 25

KAMERA/VIDEOOVERVÅKING AV FELLESAREALER

Styret kan installere og kamera/video – overvåke, herunder porttelefon med kamera i sameiets fellesarealer. Overvåking må varsles ved skilting og for øvrig skje i henhold til de til enhver tid gjeldende vedtekter. Styret plikter å melde til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid å benytte den minst krenkende form for overvåking.

§ 26

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Bilag

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Slemmestad Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	198250005
Adresse	Blomsterstykket 15		
Postnr.	1390	Sted	VOLLEN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Thormod	Etternavn	Lie

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

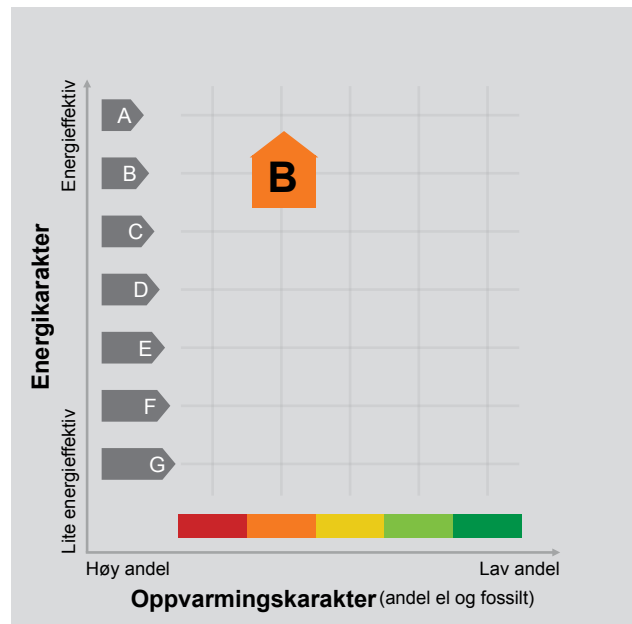
Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☐	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
☒	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST

Adresse	Blomsterstykket 15
Postnummer	1390
Sted	VOLLEN
Kommunenavn	ASKER
Gårdsnummer	64
Bruksnummer	148
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-72751
Dato	29.01.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

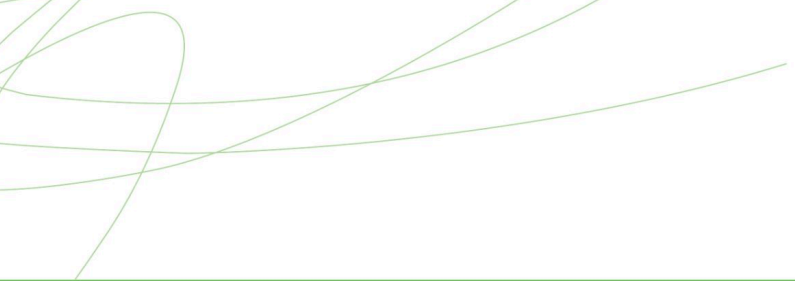
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.



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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	89
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

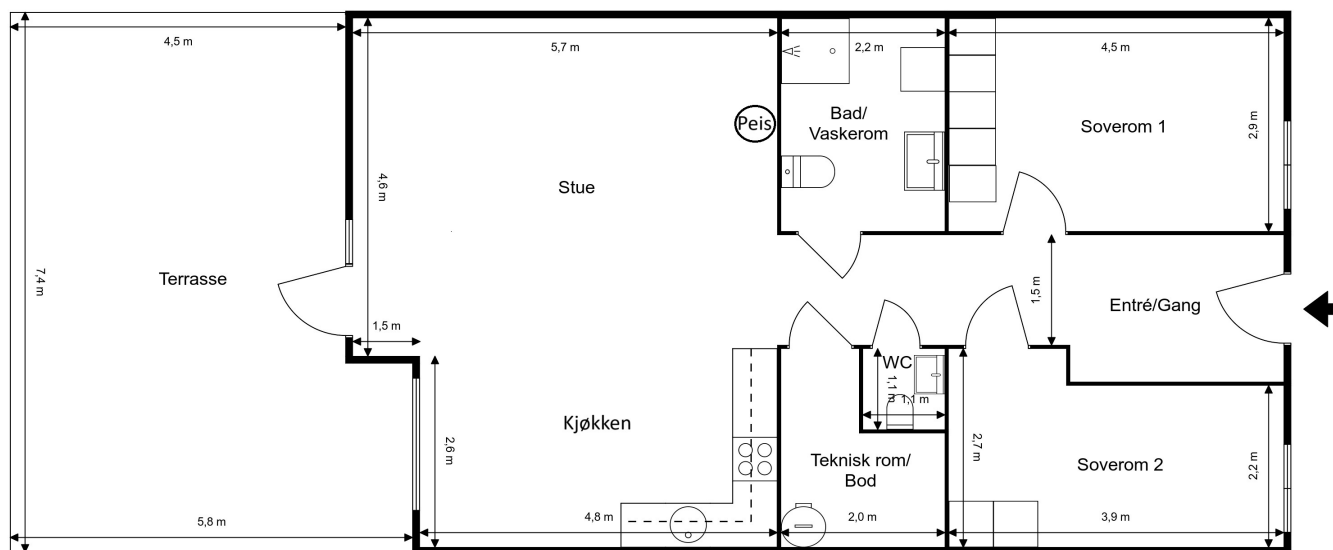
For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Blomsterstykket 15 1390 Vollen

1. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	148	Festenr.		Seksjonsnr.	3
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	---

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
- ☒ Kommuneplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	Delareal 2 065 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 065 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 221 m ² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560_1

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220157Q
Navn	Vesleheimen GNR.64, BNR.18 og 23.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.08.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/524/157Q_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 2 065 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B4

157q

Vedtatt av Asker kommunestyre 30.08.2005 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 15.09.2005.
For rådmannen

Per Christian Hauge.

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
VESLEHEIMEN, GNR. 64, BNR. 18 OG 23.**

PLAN DATERT 15.06.05, RETTET ASKER BYGNINGSRÅD 29.06.05.

Plankart og reguleringsbestemmelser endret 19.11.2008.

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å legge rammer for en fremtidig boligutbygging med tilhørende fellesarealer og infrastruktur,

å sikre områdets kulturmiljø og bevaringsverdige bebyggelse,

å bevare eksisterende, naturlige kantvegetasjon langs bekkedraget og Høybakkdammen og sikre tilfredsstillende levevilkår for amfibieforekomsten ved Høybakkdammen.

§ 2. Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

Byggeområder	-	boliger - frittliggende boliger
	-	boliger - konsentrert bebyggelse
Trafikkområder	-	offentlig kjørevei
	-	offentlig gangsti
Spesialområder	-	bevaring - verneverdig bebyggelse og hageanlegg
	-	natur
Fellesområder	-	felles adkomst
	-	felles parkering
	-	felles leke-/ oppholdsområde

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

§ 3. Fellesbestemmelser

- 3.1 Før igangsettingstillatelse kan gis for boliger innenfor felt B1 - B4, utover det antall som er angitt i vedtatt boligbyggeprogram, skal det dokumenteres at skolekapasiteten i området er tilfredsstillende.
- 3.2 Innen de enkelte delområdene B1 – B4 skal utbyggingen gjennomføres i ett byggetrinn.
- 3.3 Før igangsettingstillatelse for tiltak innen planområdet, med unntak av tiltak innen B6 og B7, kan gis, skal det foreligge en anleggsplan som er utarbeidet i samråd med fagekspertise på amfibier. Før brukstillatelse og ferdigattest kan gis skal det foreligge bekreftelse på at aktuelle tiltak som nevnt i §§ 3.8, 9.3 og 11.2, er utført.
- 3.4 Før igangsettingstillatelse gis for B1 – B4, skal områder som er avsatt til spesialområde – natur være avmerket i terrenget. I anleggsperioden skal det gjennomføres særskilte sikringstiltak mot disse områdene slik at inngrep i terreng og vegetasjon unngås.
- 3.5 Før igangsettingstillatelse gis for B1 – B4, skal det foreligge en samlet fargeplan, godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsen skal gis nøytrale og duse jordfarger.
- 3.6 Bebyggelsens fasader skal ha matt overflate og tak skal tekkes med rød takstein.
- 3.7 Før igangsettingstillatelse gis for B1 – B4, skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.
- 3.8 Offentlig vei fra Strandengveien KL. B2 med fortau, offentlig vei KL. B1 og offentlig gangsti skal ferdigstilles samtidig med 1.ste byggetrinn.
Vandrekulvert for salamandere skal etableres under B2 ved kryssing av bekken.
Denne skal bestå av to åpne rør med diameter ca. 1m, plassert i ulik høyde.
- 3.9 Krysset Strandengveien / Slemmestadveien skal utbedres med dråpe/øy i sekundærveien i henhold til krav fra Statens vegvesen. Anlegget skal ferdigstilles samtidig med 1.ste byggetrinn og skal være godkjent før brukstillatelse for nye boliger innenfor felt B1 – B4 kan gis.
- 3.10 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel, skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles før brukstillatelse gis. Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljø og fargesetting.
- 3.11 Jordkabler skal framføres samtidig med veianleggene.
- 3.12 Transformator skal plasseres som vist på plankartet. Bygget skal i utforming, materialbruk og farge harmonere med øvrig bebyggelse.
- 3.13 For områdene B5, B6 og B7 skal antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjoneringen av parkeringsareal være i henhold til kommunens gjeldende

veinormaler. Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen for øvrig.

- 3.14 For områdene B1 – B4, der parkeringen skjer i fellesanlegg, skal følgende norm legges til grunn for antall bilplasser:
4-roms bolig og større: 2 plasser, 3-roms bolig: 1,5 plasser og 2-roms bolig: 1,2 plasser.
For felt B1 og B4 skal parkeringen opparbeides i fellesanlegg under bebyggelsen. Garasjekrav for B2 og B3 skal dekkes i fellesgarasje i B1. For B2 og B3 skal det i tillegg opparbeides bakkeparkering ved inngangssiden..
- 3.15 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisisiktlinj og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vei's planum. Frisisiktsone'ne skal opparbeides samtidig med veianlegget.

§ 4. Område for boliger- frittliggende boliger, B5 – B7

- 4.1 Områdene kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet pr. eiendom, samt sekundærleilighet på maks. 80 m² bruksareal, BRA. Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 20 % av tomtens nettoareal. I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18m² pr.plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA.
- 4.2 Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep og –oppfyllinger unngås. Bebyggelsens møneretning skal være som vist på planen.
- 4.3 Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 3,5 m, eller 6,0 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
- 4.4 For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 2,8 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
- 4.5 Bebyggelsen skal ha saltak eller pultak med takvinkel ikke større enn 40 grader. Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel avhengig av topografi og annen eksisterende bebyggelse. Det tillates kun 1 ark, oppløft eller innhugg pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde. Denne kan ha høyere gesimshøyde enn det som fremgår av § 4.3.
- 4.6 Ved søknad/melding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og framtidige terrengghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplasser, adkomst til tomt og bolig, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av vegetasjon som forutsettes bevart.
- 4.7 Der situasjonen etter bygningsrådets skjønn tilsier det, kan bygningsrådet i tillegg kreve utomhusplan. Det kreves dokumentasjon av tiltakets fjernvirkning, herunder oppriss av fasaderekke i forhold til nabobebyggelse, samt redegjørelse for tiltakets estetiske og-/eller arkitektoniske forutsetninger og eventuelle sikringstiltak i byggeperioden.

§ 5. Område for boliger - konsentrert bebyggelse, B1 og B4

- 5.1 Områdene kan bebygges med boliger i konsentrert bebyggelse. 1/3 av boligene skal tilrettelegges med livsløpstandard.
Maks tillatt tomteutnyttelse, TU = 65%. TU beregnes i forhold til NS 3940 med unntak av yttervegger og vegger mellom bruksenheter som medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
- 5.2 Parkeringskjeller skal i sin helhet ligge under terreng, med unntak av innkjøringsport, og regnes derfor ikke med i tillatt tomteutnyttelse. ("Under terreng" innebærer at o.k. p-kjellerdekke skal ligge på nivå med tilliggende terreng.)
- 5.3 Bebyggelsen skal fremstå som trehusbebyggelse. Bygningsvolumene skal dekomponeres og brytes opp både i horisontal- og vertikalplanet for å gi tilpasning til den omkringliggende småhusbebyggelsen.
- 5.4 Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 6 m, regnet fra ferdig planert terreng. I hellende terreng skal gesimskotehøyden på bygningens overside ikke overstige gesimskotehøyden på bygningens nedside.
- 5.5 Bebyggelsen skal ha saltak eller pultak med en takvinkel ikke større enn 30 grader. Det er ikke tillatt med ark eller takoppløft.
- 5.6 Alle tekniske innstallasjoner skal integreres i arkitekturen.

§ 6. Område for boliger – konsentrert bebyggelse, B2 og B3

- 6.1 Områdene kan bebygges med boliger i konsentrert bebyggelse. Maks tillatt tomteutnyttelse, TU = 65 %. TU beregnes i henhold til NS 3940 med unntak av yttervegger og vegger mellom bruksenheter som medregnes i tillatt tomteutnyttelse. Kjeller med en gjennomsnittlig avstand mellom himling og tilliggende terreng mindre enn 0,5 m medregnes ikke i tillatt tomteutnyttelse. Underetasje med gjennomsnittlig avstand mellom himling og terreng mellom 0,5 m og 1,5 m medregnes med 50 %. Underetasje med gjennomsnittlig avstand mellom himling og terreng over 1,5 m medregnes 100 % i tillatt tomteutnyttelse.
- 6.2 Bebyggelsen skal fremstå som trehusbebyggelse. Bygningsvolumene skal dekomponeres og brytes opp både i horisontal- og vertikalplanet for å gi tilpasning til den omkringliggende småhusbebyggelsen.
- 6.3 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 6,0 m på bygningens overside og 9 m på bygningens nedside, regnet fra ferdig planert terreng.
- 6.4 Alle tekniske innstallasjoner skal integreres i arkitekturen.
- 6.5 Bebyggelsen skal ha saltak eller pultak med takvinkel ikke større enn 30 grader. Det er ikke tillatt med ark eller takoppløft.

§ 7. Spesialområde for bevaring S1 - verneverdig bebyggelse og hageanlegg

- 7.1 Området skal nyttes til det bruksformål som planen viser. De verneverdige bygninger og anlegg er særskilt avmerket på plankartet. Bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.
- 7.2 Særskilt avmerkede bygninger kan tillates om- eller tilbygd under forutsetning av at tiltakets volum, materialbruk og fargebruk underordner seg den opprinnelige bygningen og anleggets hovedform.
- 7.3 Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøy harmoni med eksisterende miljø, i henhold til samme betingelser som for om- eller tilbygging.
- 7.4 Før bygningsrådet gir tillatelse til eksteriørendringer eller om – eller tilbygg, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnevernmyndighetene.
- 7.5 Eksisterende hageanlegg med bestående trær skal i størst mulig grad bevares.

§ 8. Spesialområde natur

- 8.1 Naturområde S2 skal sikres som spredningskorridor/leveområde for planter og dyr og skal fremstå som et visuelt tydelig element i det lokale landskapet. Den naturlige vegetasjonen innen området, både trær og undervegetasjon, skal bevares.

Naturområde S3 skal primært sikre at levekårene for amfibieforekomsten knyttet til Høybakkdammen opprettholdes. Den naturlige vegetasjonen, siv og gressarter, innen området skal bevares.

- 8.2 Ved skjøtsel av S2 skal det utvikles en artsrik og fleraldret trebestand. Vindfall som ikke utgjør noen fare, skal bevares. Det kan foretas hogging av enkelte trær i samråd med kommunens friluftsförvaltning. Undervegetasjon skal bevares slik at det oppstår en god sjikting.
- 8.3 Ved skjøtsel av S3 skal landarealet beholde sin karakter som ikke kultivert naturmark. Tilvekst av trær, med unntak i bekkens randsone, kan fjernes.
- 8.4 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.
- 8.5 Terrenginngrep som endrer områdets karakter er ikke tillatt, herunder lagring, tilrigging og massedeponering. Bygningsrådet kan dog tillate tiltak som er et ledd i en tilrettelegging for sikring av amfibieforekomsten.

§ 9. Felles adkomst

- 9.1 Området skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene, som er særskilt angitt med pil på plankartet.
- 9.2 FA1 skal etableres som felleseiendom for boligene innenfor B1 og B2 ved at den enkelte bolig gis hjemmel til området, samtidig med deling eller før brukstillatelse gis.

FA2 skal etableres som felleseiendom for boligeiendommene innenfor B5 ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

FA 3 skal etableres som felles atkomst for boligene innenfor B3 ved at den enkelte bolig gis hjemmel til området, samtidig med deling eller før brukstillatelse gis. Ved deling, evt. seksjonering, eller før midlertidig brukstillatelse gis skal allmennheten sikres tinglyst bruksrett til arealet. FA 3 vil etter nærmere avtale og godkjenning kunne benyttes som atkomst til eksisterende tomannsbolig på gbnr. 64/17

- 9.3 FA1 skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse på B1 og B2.
FA2 skal ferdigstilles før fradeling av tilknyttete parseller innen B5 kan finne sted.
Ved opparbeidelse av FA2 skal det anlegges "vandrekuvert" for salamandere under veien for forbindelse mellom S3 og F3.

§ 10. Felles parkering

- 10.1 Området F6 skal etableres til felles gjesteparkering for hele feltet.
- 10.2 UTGÅR.
- 10.3 Parkeringsarealene skal ferdigstilles samtidig med den tilknyttete bebyggelsen.

§ 11. Felles leke-/oppholdsområde

- 11.1 Områdene skal nyttes til fellesareal for lek og opphold.
- 11.2 Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan. Utomhusplan for F1 må foreligge før igangsettingstillatelse for bebyggelsen innenfor B1 og B2 kan gis. Godkjent utomhusplan for F2 og F3 må foreligge før igangsettingstillatelse for bebyggelsen innenfor B3 og B4 kan gis. Innenfor F3 kan det opparbeides balløkke (16x30m) som gressbelagt areal. I bakken skal det anlegges overvintringshuler for salamandere. Yngledam for salamandere skal anlegges som vist på planen. Dammen skal ha en diameter på ca. 3m med et dypere midtfelt.
- 11.3 Område F1 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boliger innenfor B1 og B2. Område F2 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boliger innenfor B3 og B4. Område F3 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boliger innenfor B1, B2, B3 eller B4.
- 11.4 Område F1 og F2 skal etableres som felleseiendom for boligene innenfor B1, B2, B3 og B4, ved at den enkelte bolig gis hjemmel til områdene, samtidig med deling eller før brukstillatelse gis.
Område F3 skal etableres som felleseiendom for boligene innenfor B1, B2, B3, B4, tomtene innenfor B5 og S1, ved at den enkelte bolig eller tomt gis hjemmel til området, samtidig med fradeling av ny boligtomt eller før brukstillatelse gis.

- 11.5 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som leke- og oppholdsområde.
- 11.6 Lagring, tilrigging og massedeponering er ikke tillatt.

Bjørn Orhagen

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringsjef



AF Gruppen AS v/ Rolf Lahaug Nilsen
Innspurten 15

0663 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

AAUKE1
S11/3645

Arkivnr:

GBNR 64/124
L59918/13

Dato:

17.09.2013

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S11/3645.

**64/148 (tidl 64/124) Ferdigattest - felt B4 Nybygg leiligheter og
rekkehus**

Blomsterstykket Tiltakshaver: Blomsterstykket Utvikling KS

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 2.9.2013, vår e-post datert 9.9.2013,
samt dokumentasjon mottatt 10.9.2013.

Det gis ferdigattest for tiltaket, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

Med vennlig hilsen

Anette Auke
Ingeniør tilsyn

Kopi: Blomsterstykket Utvikling KS, Innspurten 15, 0663 OSLO



Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 64/148/0/3

Adresse:

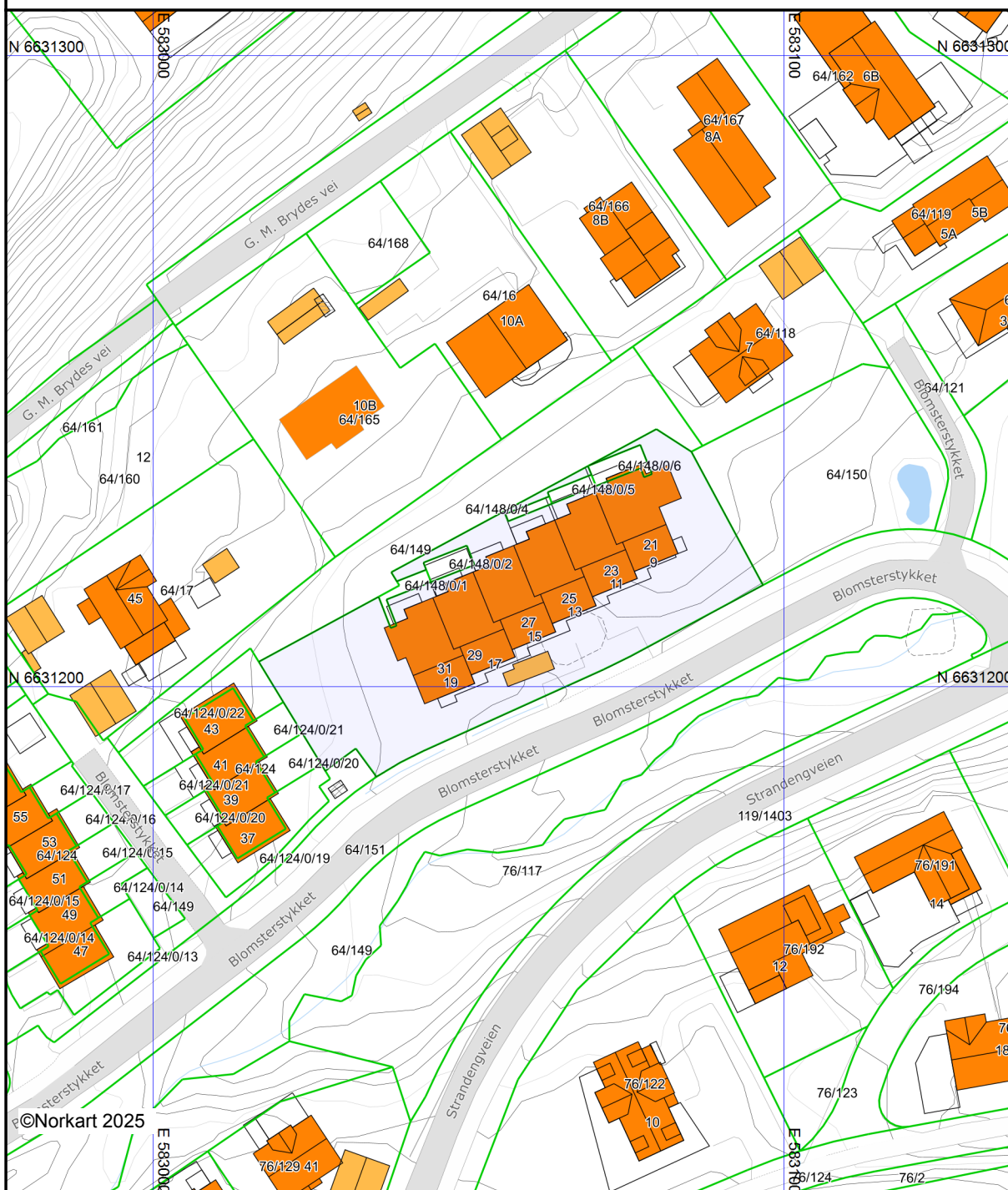
Dato: 23.01.2025

Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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



JJ
II
HH
GG

Endret utv. trapp.
Div. justeringer.
Div. justeringer 104, 105 og 206.
Justeringer 106.

TME 31.05.2013
TME 03.01.2013
TME 18.12.2012
TME 22.10.2012

DATA DESIGN SYSTEM

Blomsterstykket "B4"

Høyt og Lavt A/S

REVIDERENGEN GJELDER

REV. ANT.

G.NR.

PROSJEKTNR.

TEGN. TME

GODKJ.

SIGN.

DATO

B.NR.

idehus

1. ETG

HL04

TEGN. NR.

501

MAL

1 : 200

DATO 22.09.2011

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM IDEHUS GRUPPEN AS IKKE MEDVIRKER I.

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER

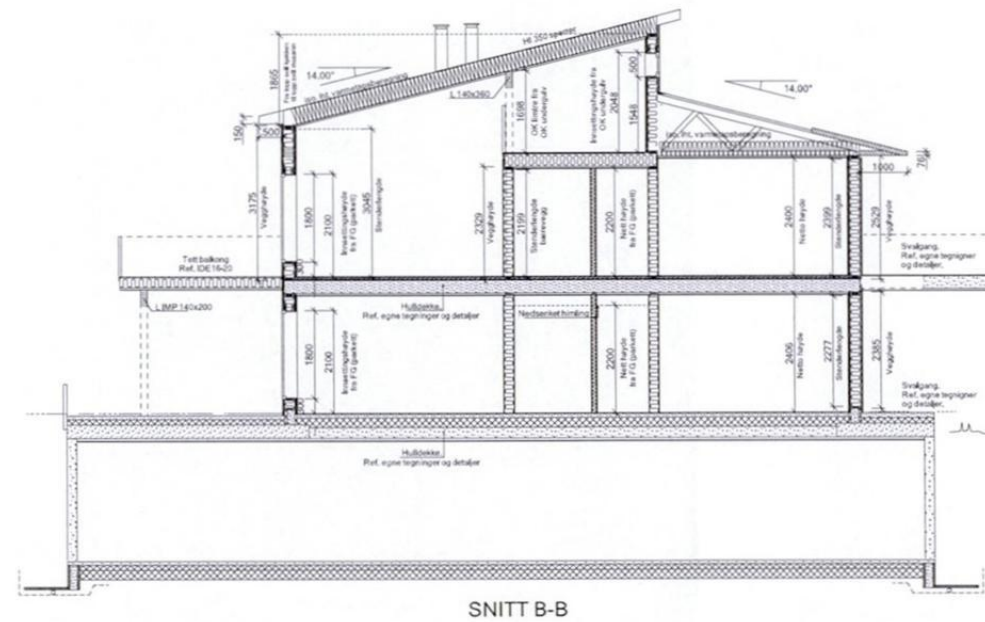
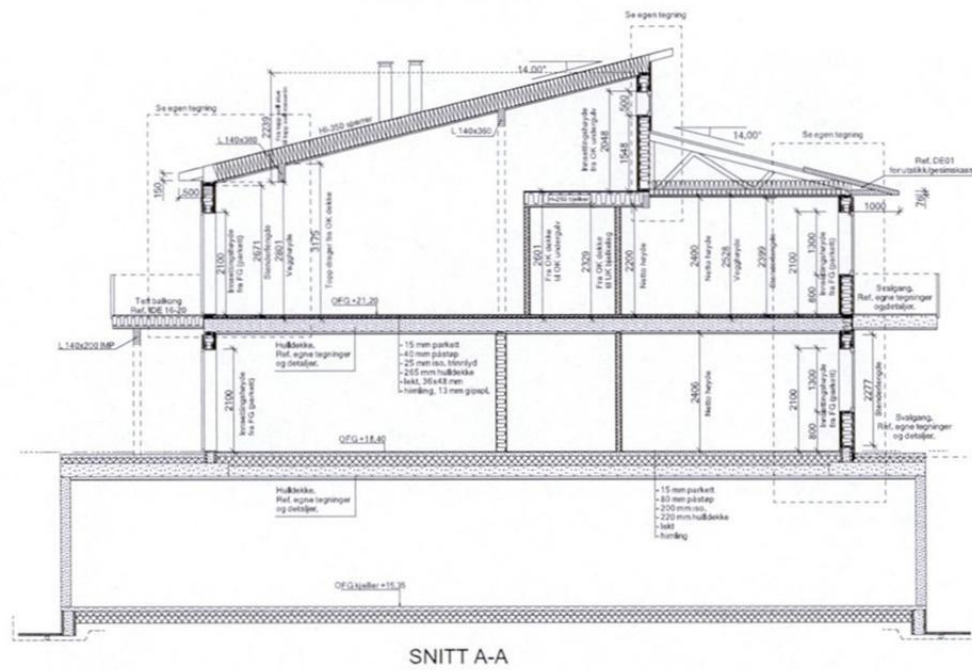
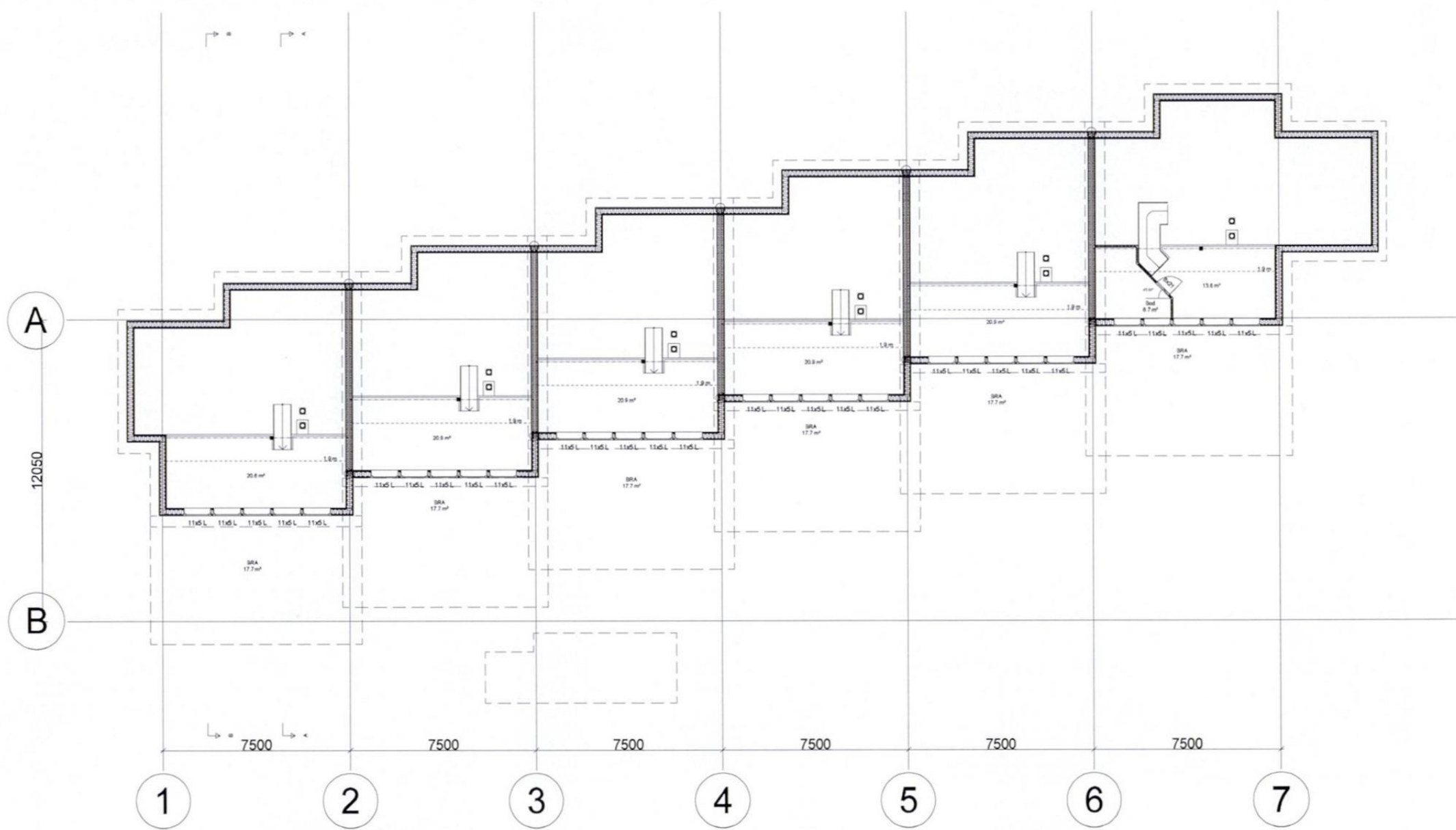
07.06.2013

Ark kode P
Ark kode S
Saksnr.
Grafisering:



TME	31.05.2013
TME	03.01.2013
TME	18.12.2012
TME	27.09.2012

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdehusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I



TME 31.05.2013
TME 03.01.2013
TME 18.12.2012

Endret utv. trapp.
Div. justeringer.
Div. justeringer 104, 105 og 206.

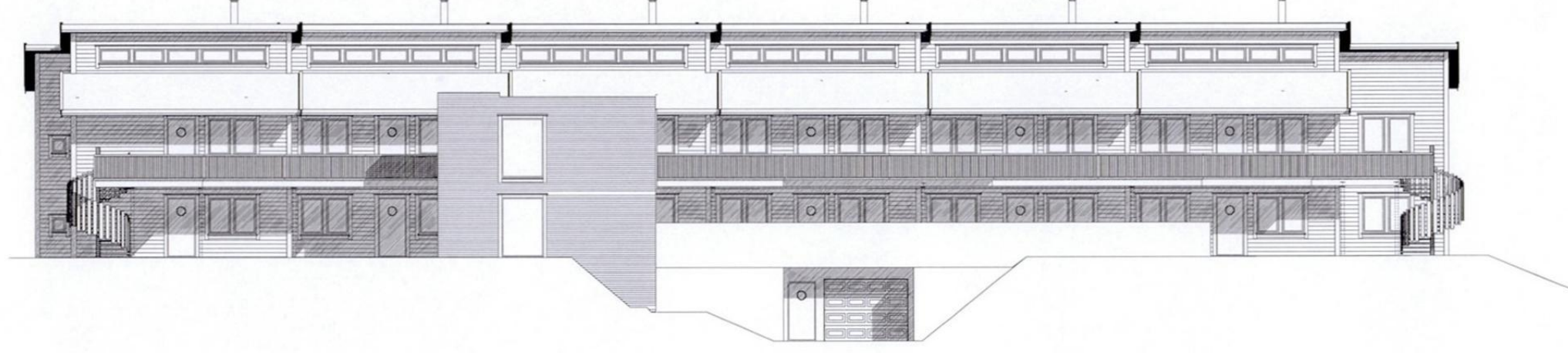
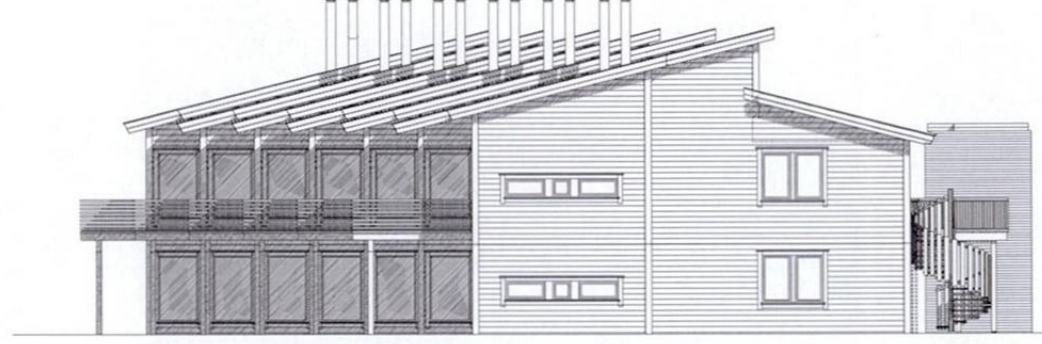
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	TEGN. TME	PROSJEKTNR.	G.NR.	SIGN.	BNR.	DATO
JJ				HL04				
II								
HH								
Blomsterstykket "B4"			GODKJ.		TEGN. NR. 503		KOMMUNE:	
Høyt og Lavt A/S			DATO 22.09.2011		MAL 1 : 200			

DATA DESIGN SYSTEM

idehus

MESSANIN OG SNITT

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IDEHUSGRUPPEN AS IKKE MEDVIRKER I.



JJ

Endret utv. trapp.

HH

Div. justeringer 104, 105 og 206.

EE

Endret gesims over svalgang.

DD

Div. justeringer.

DATA DESIGN SYSTEM

REV. ANT.

REVIDERINGEN GJELDER

Blomsterstykket "B4"

Høyt og Lavt A/S

idehus

FASADER

TME 31.05.2013
TME 18.12.2012
TME 22.08.2012
TME 19.06.2012

SIGN.

G.NR.

PROSJEKT NR.
HL04

TEGN. TME

GODKJ.

TEGN. NR.
504

DATO 22.09.2011

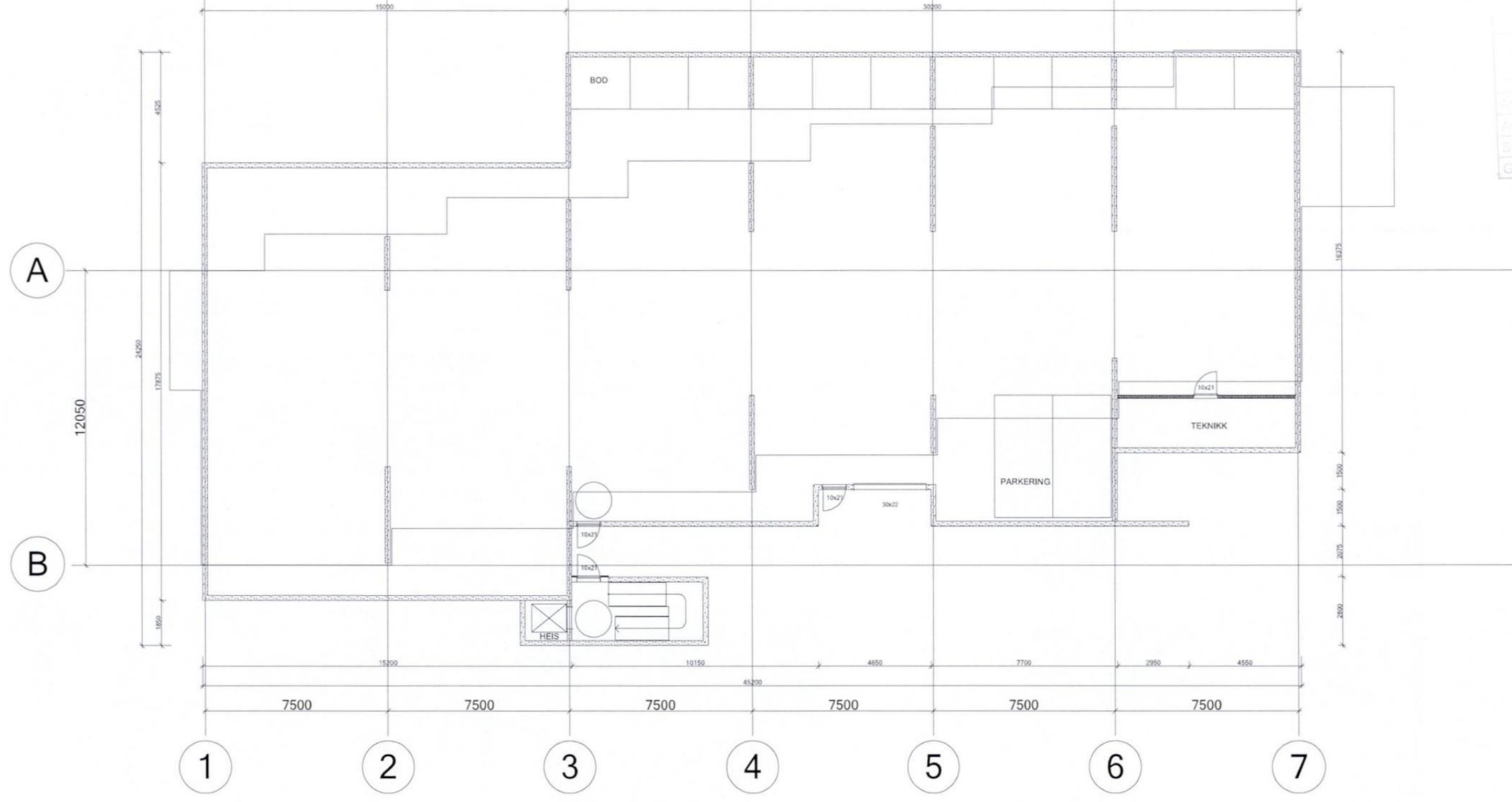
DATO

B.NR.

KOMMUNE:

MÅL 1 : 200

07.06.2013



JJ Endret utv. trapp.
 HH Div. justeringer 104, 105 og 206.
 DD Div. justeringer.
 CC Justeringer mht. rullestolsirkel.

TME 31.05.2013
 TME 18.12.2012
 TME 19.06.2012
 TME 28.09.2011

 DATA DESIGN SYSTEM		REV. ANT.	REVIDERENGEN GJELDER		TEGN. TME		PROSJEKT NR. HL04	G. NR.	SIGN.	DATO
Blomsterstykket "B4"			Høyt og Lavt A/S							B. NR.
 IdeHUS			PARK. KJELLER		GODKJ.		TEGN. NR. 505	KOMMUNE:		
					DATO 22.09.2011		MÅL 1 : 200			

07.06.2013

DATA DESIGN SYSTEM

idehus

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdehusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I.



JJ	Endret utv. trapp.
II	Div. justeringer.
HH	Div. justeringer 104, 105 og 206.
GG	Justeringer 106.

TME	31.05.2013
TME	03.01.2013
TME	18.12.2012
TME	22.10.2012

 DATA DESIGN SYSTEM

Blomsterstykket "B4"

1. ETG



TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IDEHUSGRUPPEN AS IKKE MEDVIRKER I.

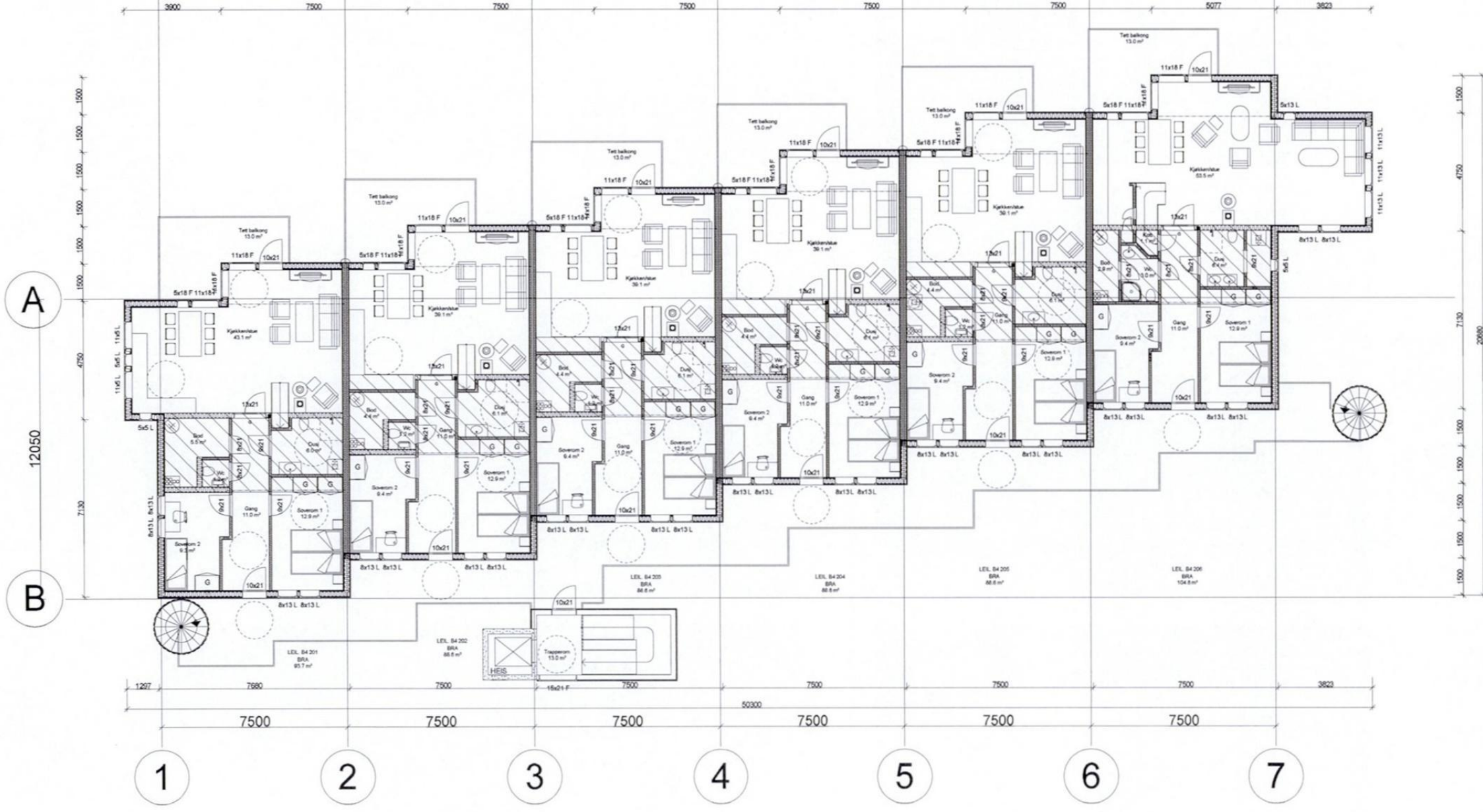
 DATA DESIGN SYSTEM

Blomsterstykket "B4"

1. ETG



TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IDEHUSGRUPPEN AS IKKE MEDVIRKER I.



Endret utv. trapp.
Div. justeringer.
Div. justeringer 104, 105 og 206.
Tegnet inn std. kjøkkenløsning.

TME 31.05.2013
TME 03.01.2013
TME 18.12.2012
TME 27.09.2012

JJ
II
HH
FF

DATA DESIGN SYSTEM

Blomsterstykket "B4"

Høyt og Lavt A/S

REVIDERINGEN GJELDER

TEGN. TME
GODKJ.
DATO 22.09.2011

PROSJEKT NR.
HL04

G.NR.

B.NR.

TEGN. NR.
502

KOMMUNE:

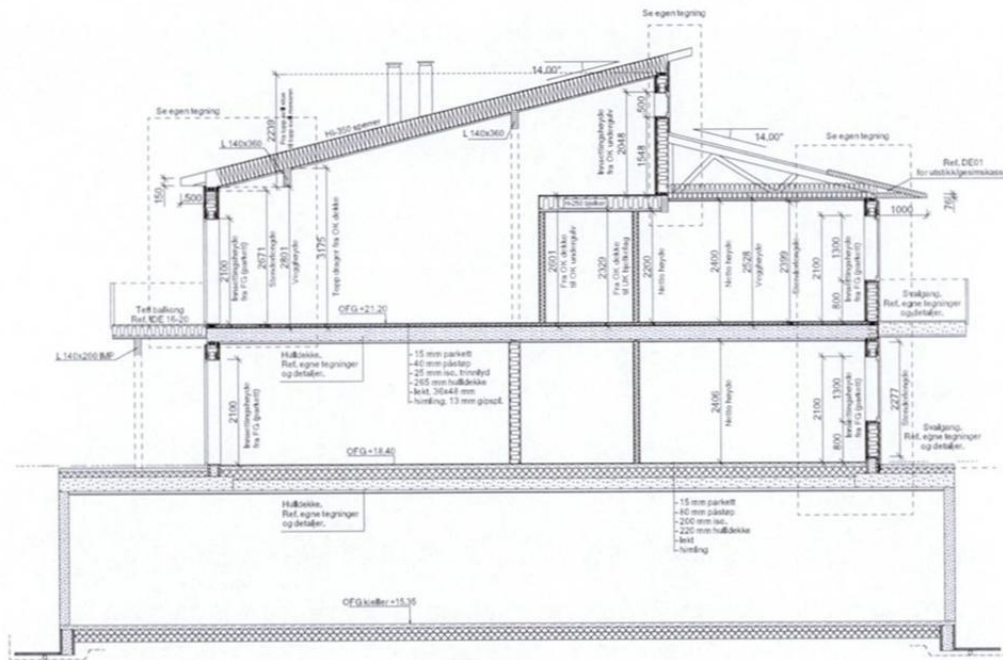
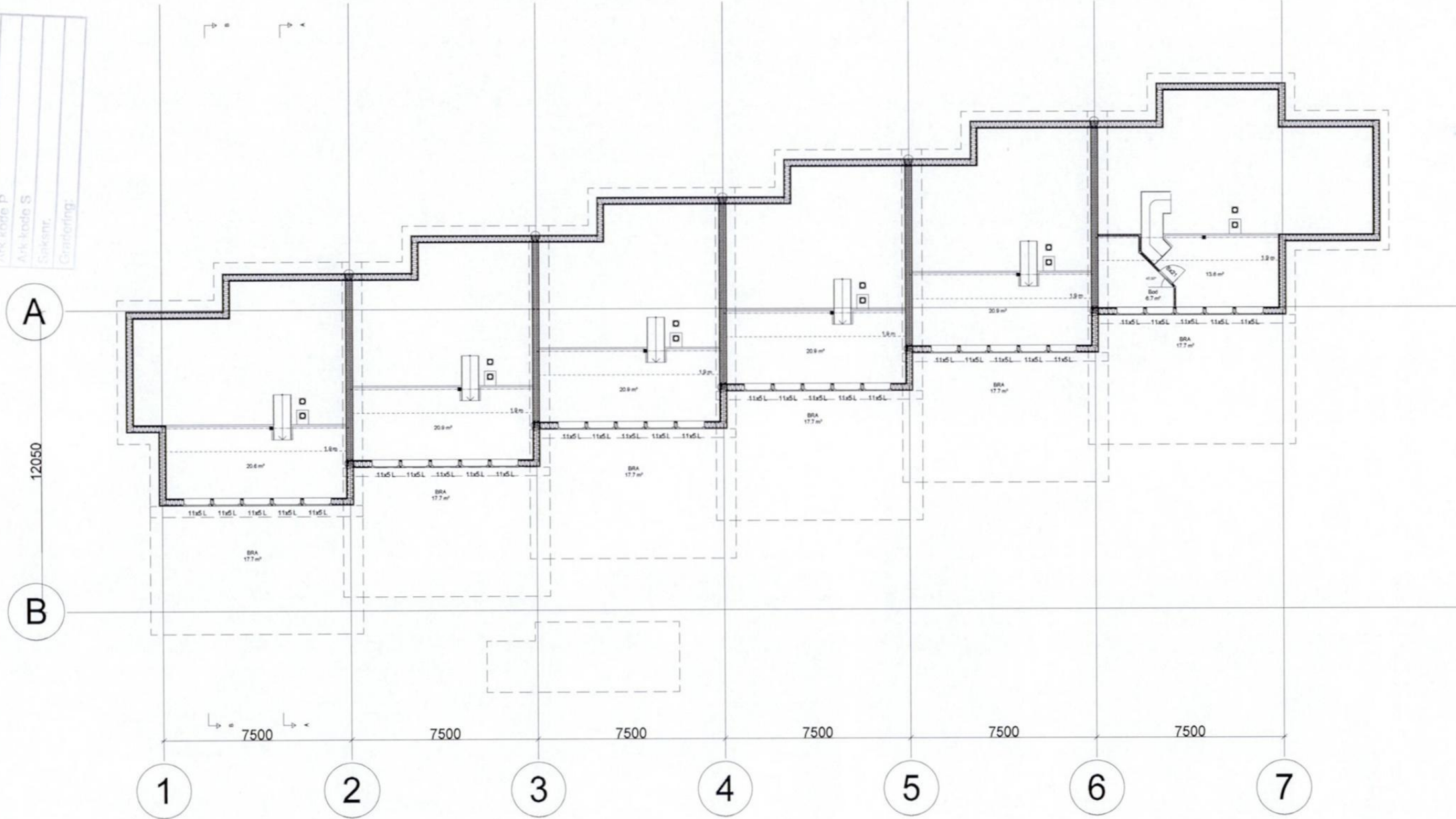
2. ETG

IDEHUS

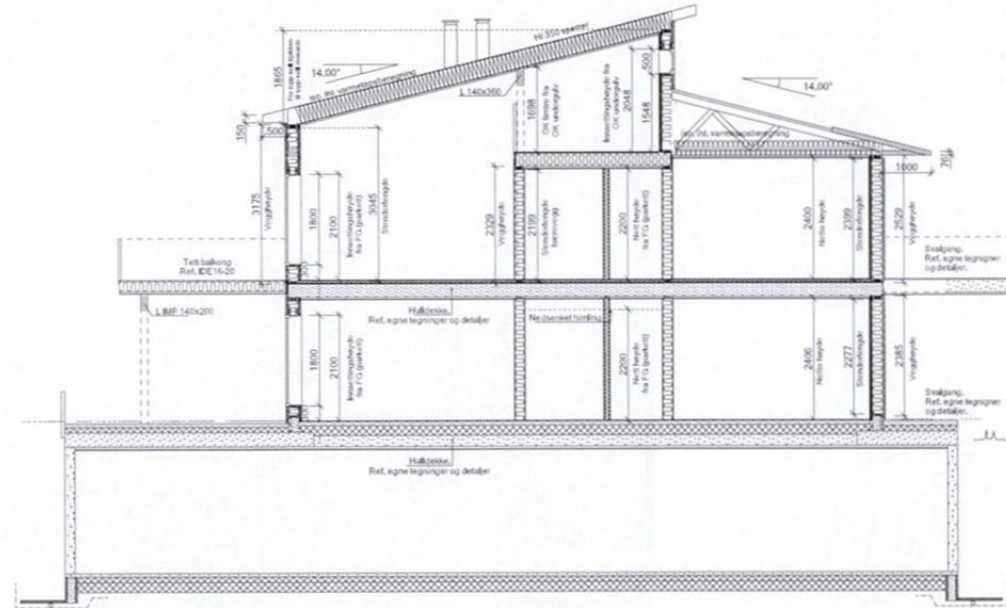
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM IDEHUSGRUPPEN AS IKKE MEDVIRKER I.

06.06.2013

Ark kode P
Ark kode S
Saksent.
Godkjenning:



SNITT A-A



SNITT B-B

Endret utv. trapp.
Div. justeringer.
Div. justeringer 104, 105 og 206.

TME 31.05.2013
TME 03.01.2013
TME 18.12.2012

SIGN. DATO

G.NR. B.NR.

PROSJEKT NR. HL04

TEGN. NR. 503

KOMMUNE:

DATO 22.09.2011

MAL 1 : 200

REVIDERINGEN GJELDER

Høyt og Lavt A/S

Blomsterstykket "B4"

MESSANIN OG SNITT

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELETT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES. VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IDEHUSGRUPPEN AS IKKE MEDVIRKER I.

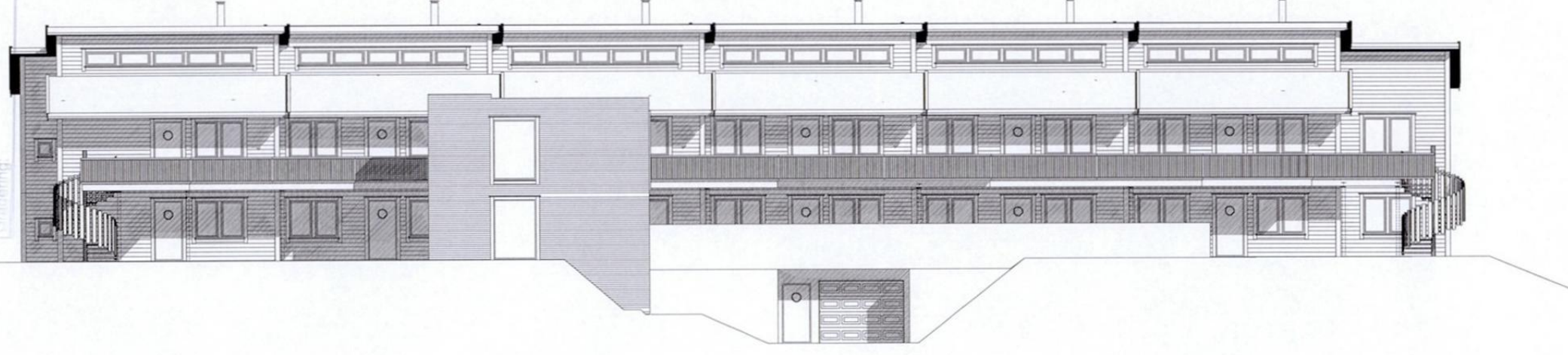
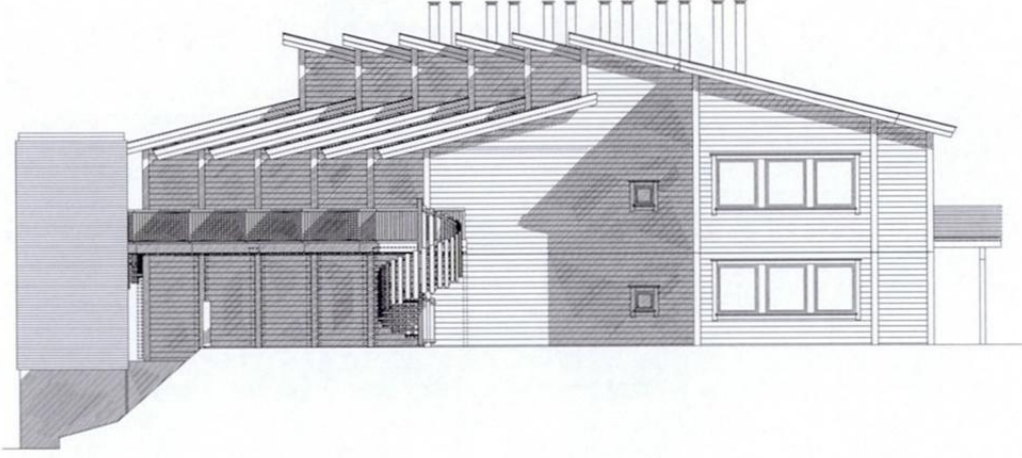
06.06.2013

Ark kode P

Ark kode S

Saksent

Gruttering



Endret utv. trapp.
Div. justeringer 104, 105 og 206.
Endret gesims over svalgang.
Div. justeringer.

TME 31.05.2013
TME 18.12.2012
TME 22.08.2012
TME 19.06.2012

DATA DESIGN SYSTEM

Blomsterstykket "B4"

Høyt og Lavt A/S

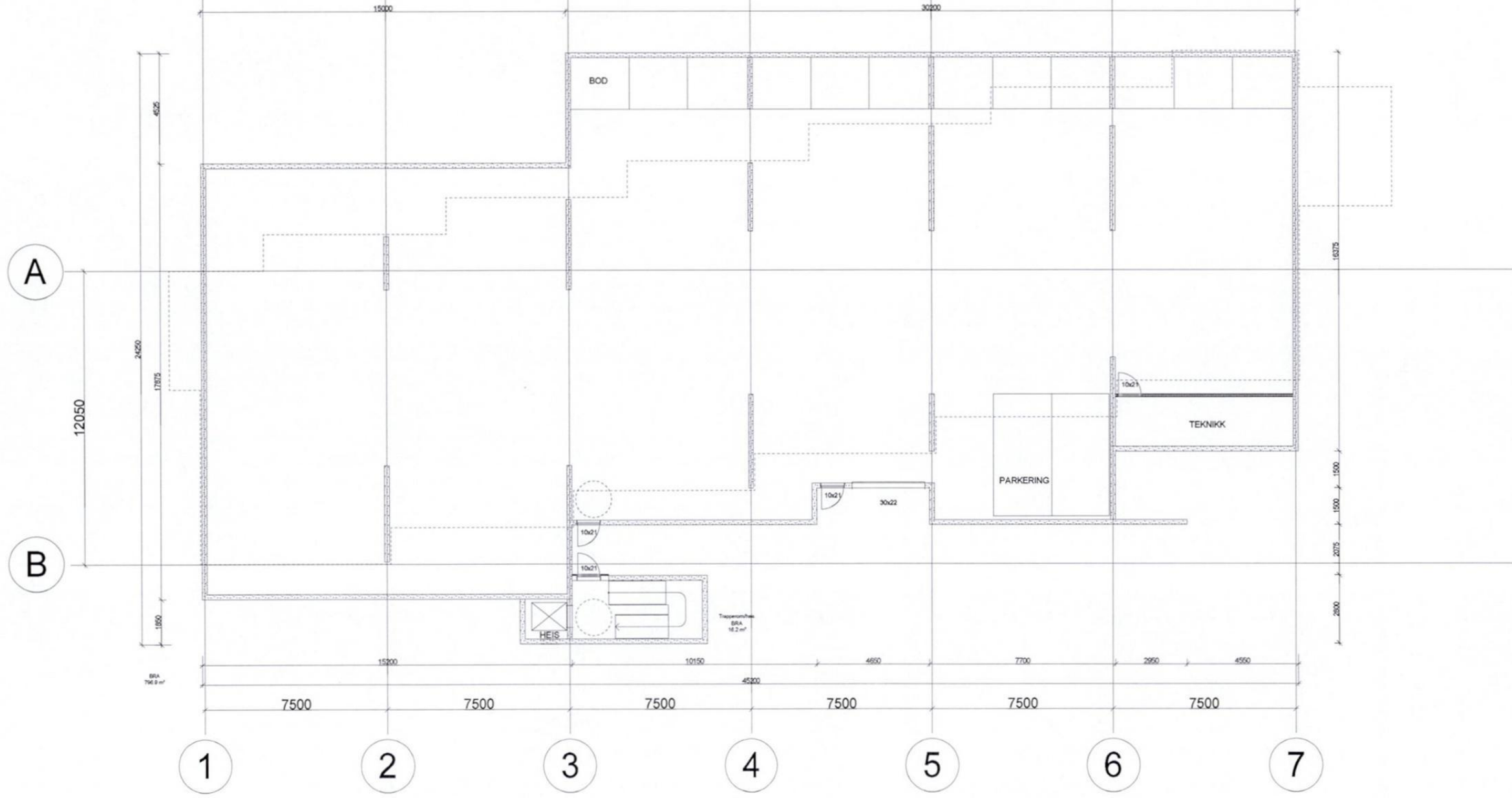
FASADER

idehus

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES. VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdehusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I.

TEGN. TME	PROSJEKT NR.	G.NR.	SIGN.	DATO
GODKJ.	HL04			B.NR.
DATO 22.09.2011	TEGN. NR. 504	KOMMUNE:		
	MAL 1 : 200			

ASKER KOMMUNE	
DOKUMENTSENTER	
Løpnr.	Saksbeh.
06.06.2013	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Saksnr.	
Gradering	



KK Satt inn BRA i p-kjeller.
 JJ Endret utv. trapp.
 HH Div. justeringer 104, 105 og 206.
 DD Div. justeringer.
 CC Justeringer mht. rullestolsirkel.

TME 03.06.2013
 TME 31.05.2013
 TME 18.12.2012
 TME 19.06.2012
 TME 28.09.2011

DATA DESIGN SYSTEM		REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER		TEGN. TME		PROSJ.NR.	G.NR.	SIGN.	DATE
Blomsterstykket "B4"				Høyt og Lavt A/S							
				GODKJ.		TEGN. NR. 505		KOMMUNE:			
PARK. KJELLER				DATE		22.09.2011		MAL		1 : 200	

12 leiligheter
fra 89 - 123m²

B4

Bygg 4 utgjør siste byggetrinn på Blomsterstykket. Byggetrinn 1 har vært svært populært. Så godt som alle disse leilighetene og rekkehusene er solgt - og byggingen er godt i gang! Nå legges de 12 siste leilighetene i dette populære området ut for salg.



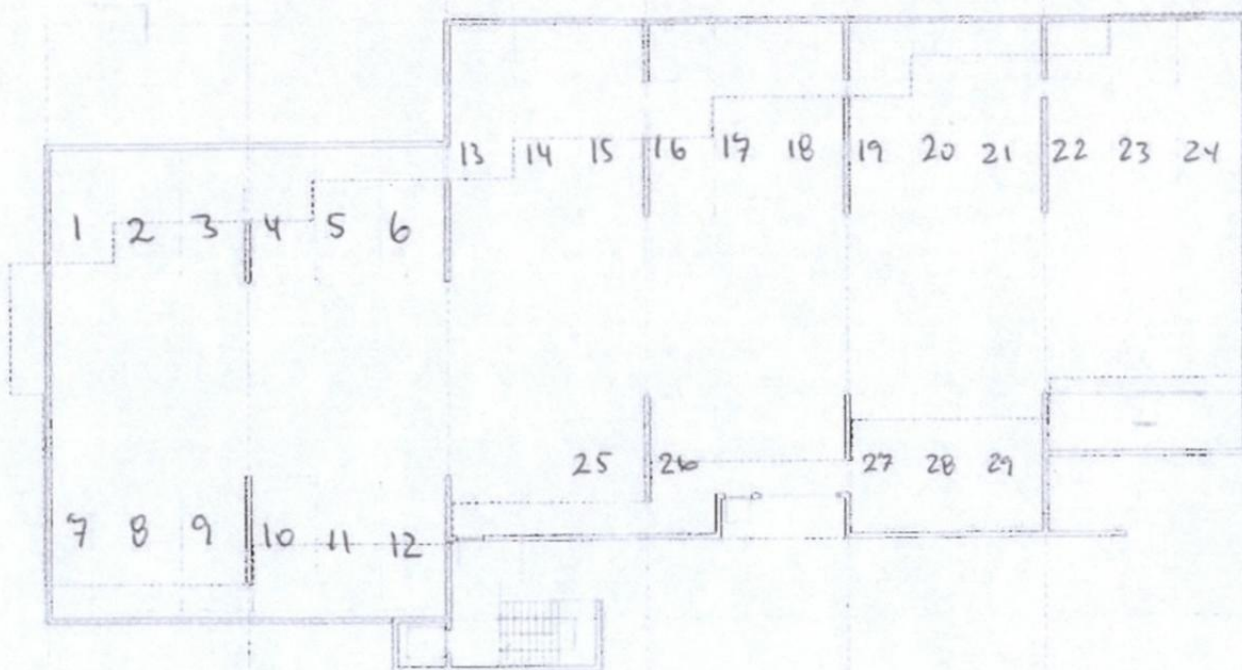
KORT VEI TIL STRANDA OG SJARMERENDE VO

Garasjeplan B4.

J 14.f

26.01.2012.

SKER KOMMUNE	
OKUMENTSENTER	
Saksnr.	
27.01.2012	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Saksnr.	
Gradering	

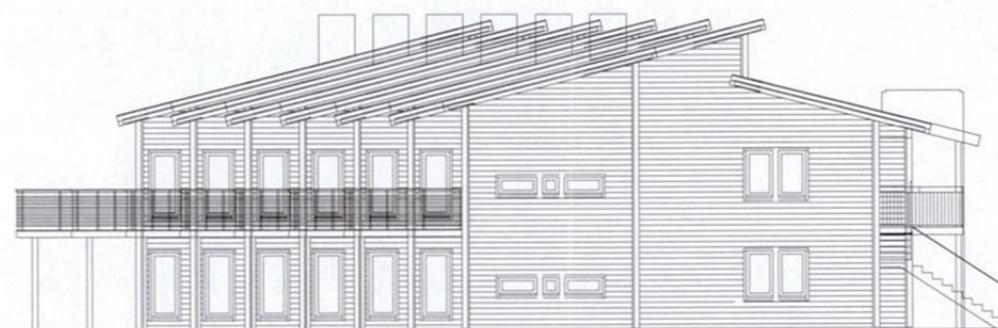




SYDØST

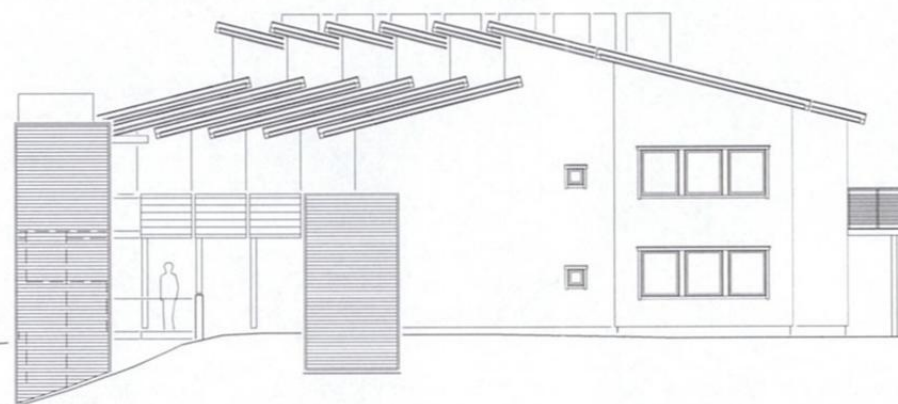


NORDVEST



eksisterende terreng

SØRVEST



NORDØST

ASKER KOMMUNE DOKUMENTSENTER	
Løpenr.	Saksbeh.
05.07.2011	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Saksnr.	
Gradering:	

RAMMESØKNAD
VESLEHEIMEN B4 - 2011.06.10

		VESLEHEIMEN ASKER KOMMUNE	
BYGGEARKITEKTUR AS NØRVEGATAN 10, 0670 DRØGDA TEL: 23044000		AF SKANDINAVIA AS	
1100/1200	A1/A3	FASADER	002

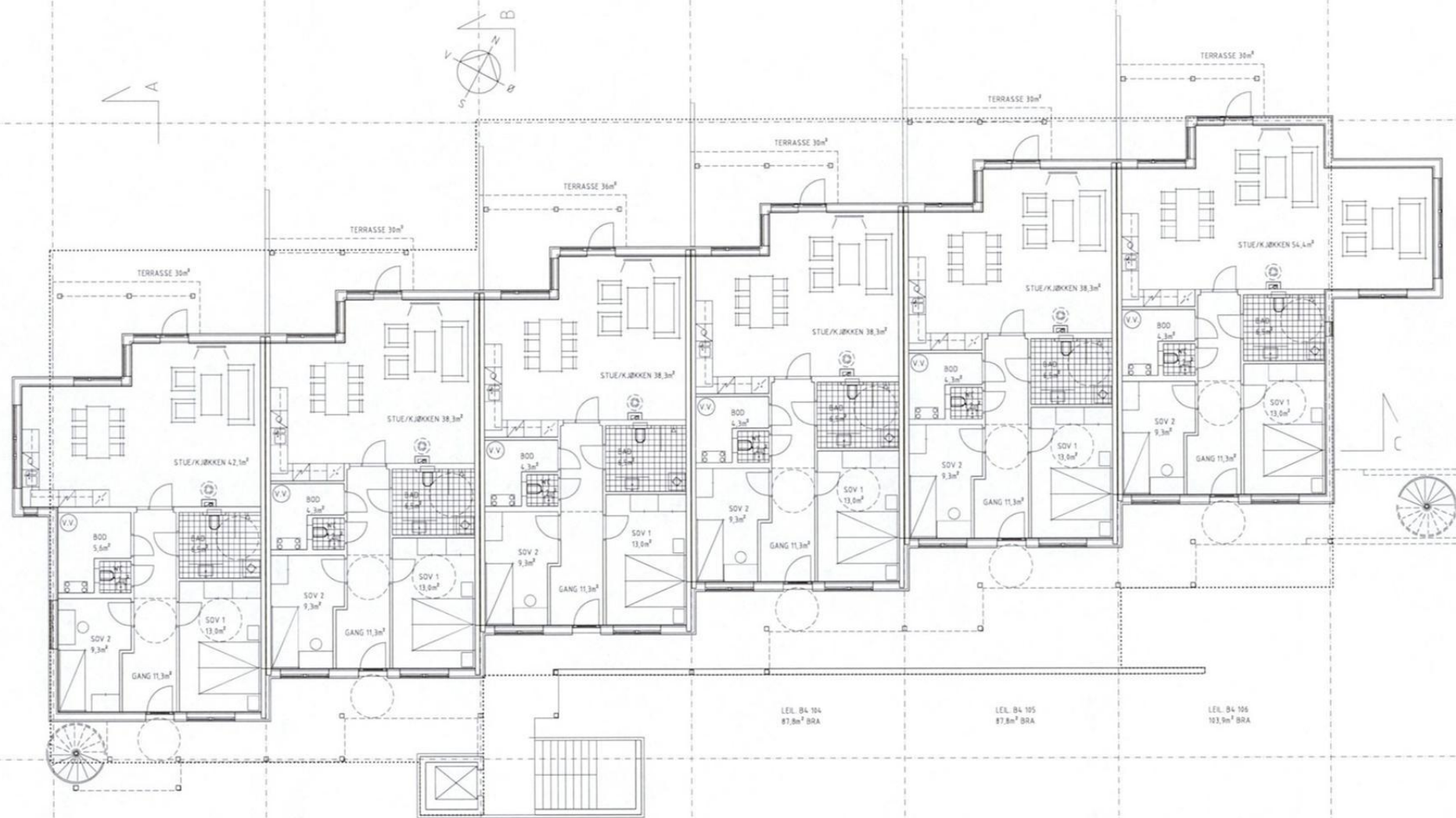


ASKER KOMMUNE DOKUMENTSENTER	
Løpenr.	Saksbeh.
05.07.2011	
Sakscode P	
Sakscode S	
Saksnr	
Godkjent	

RAMMESØKNAD
VESLEHEIMEN B4 - 2011.06.10

		VESLEHEIMEN ASKER KOMMUNE		
RAMME ARKITEKTUR AS ANDERSMØNKEN 10, 0478 OSLO TELF: 23034000		AF SKANDINAVIA AS		
1:100/1:200	A1/A3	PLAN 3	006	

A1 840 x 594mm



ASKER KOMMUNE DOKUMENTSENTER	
Saksbeh.	
05.07.2011	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Saksnr.	
Gradering:	

RAMMESØKNAD
VESLEHEIMEN B4 - 2011.06.10

		VESLEHEIMEN ASKER KOMMUNE		
NUNO ARKITEKTUR AS ANDERSMARKEN 18, 0278 DILD TEL: 0280808		AF SKANDINAVIA AS		
1:100/1:200	A1/A3		PLAN 1	004

1

22.26

A

B

C

A

B

7.50

7.50

7.50

7.50

7.50

7.50

45.00

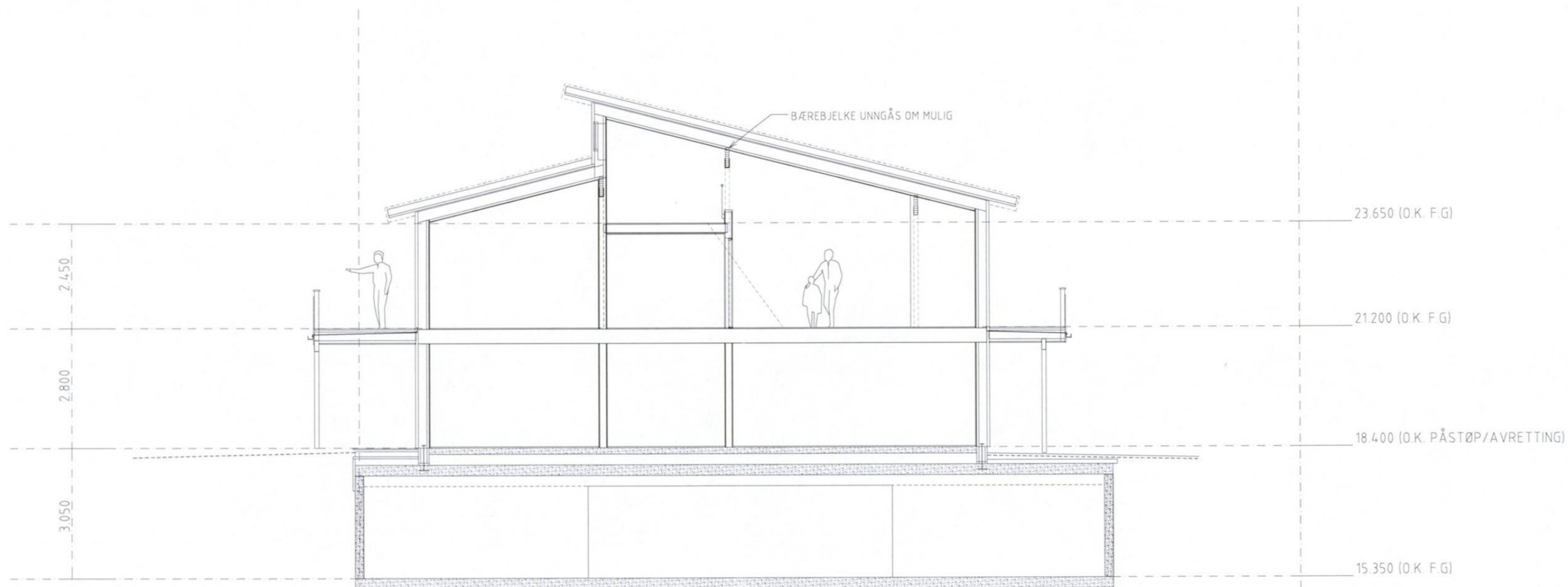
0 5m

ASKER KOMMUNE DOKUMENTSENTER	
Løpnr.	Saksnr.
05.07.2011	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Saksnr.	
Gradering:	

RAMMESØKNAD
VESLEHEIMEN B4 - 2011.06.10

		VESLEHEIMEN ASKER KOMMUNE	
AF SKANDINAVIA AS			
1100/1200	A1/A3	PARKERINGSKJELLER	003

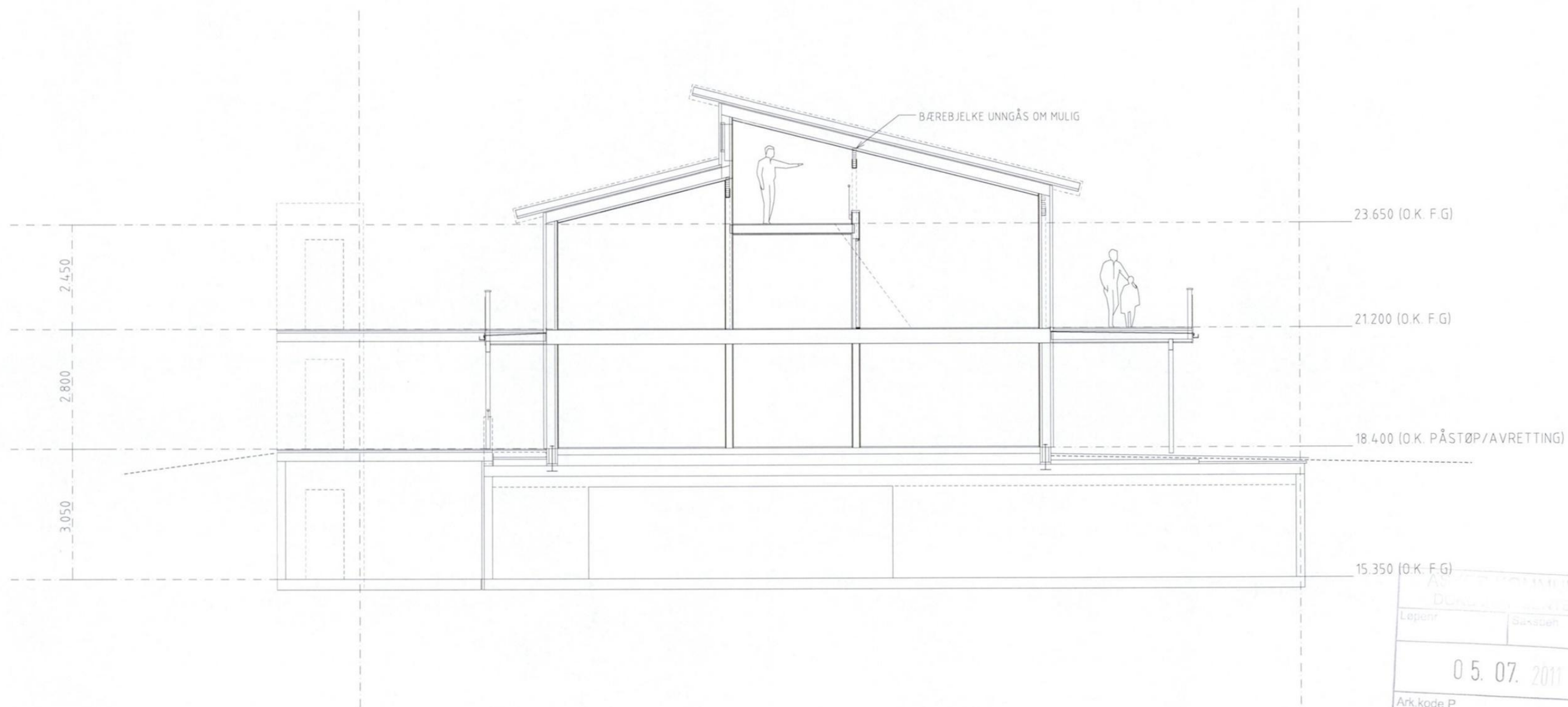
A1 840 x 594mm



ASKER KOMMUNE DOKUMENTSENTER	
Løpenr.	Saksenr.
05.07.2011	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Saksnr.	
Gradering:	

RAMMESØKNAD
VESLEHEIMEN B4 - 2011.06.10

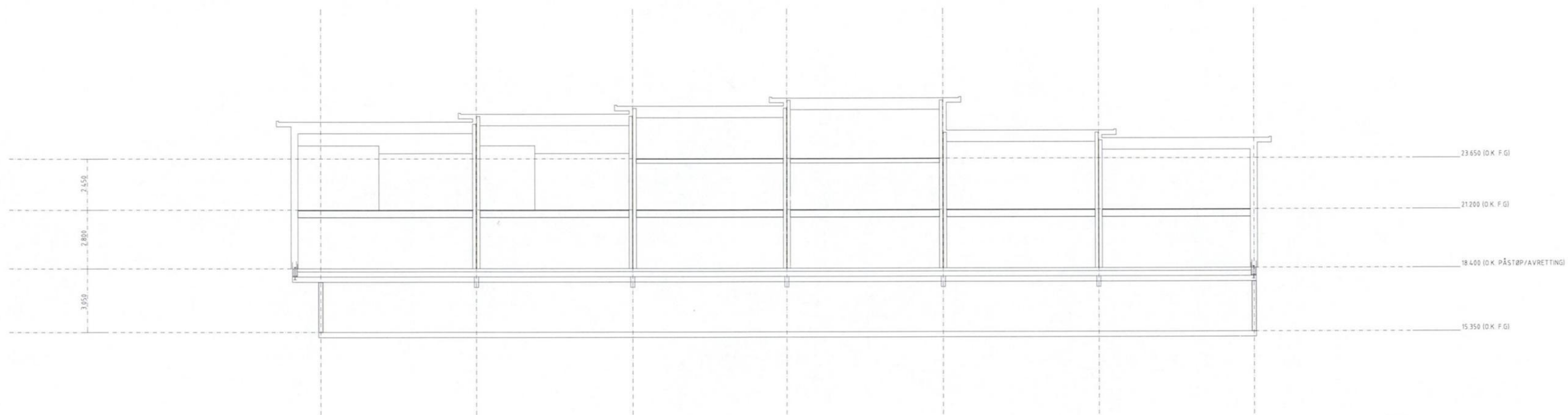
		VESLEHEIMEN ASKER KOMMUNE	
AF SKANDINAVIA AS			
150/100	A1/A3	SNITT A-A	007



ASKER KOMMUNE	
Dokumentation	
Løpnr.	Saksnr.
05.07.2011	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Saksnr.	
Gradering:	

RAMMESØKNAD
VESLEHEIMEN B4 - 2011.06.10

 NANO ARCHITECTUR AS ANDERSMØN 12, 2070 ØRLO TELF: 23004000			VESLEHEIMEN ASKER KOMMUNE		
			AF SKANDINAVIA AS		
150/1100	A1/A3		SNITT B-B		008



ÅSHER KOMMUNE	
DOKUMENTSENTER	
Løpnr.	Saksnr.
05.07.2011	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Saksnr.	
Gradering:	

RAMMESØKNAD
VESLEHEIMEN B4 - 2011.06.10

	VESLEHEIMEN ÅSKER KOMMUNE	
	AF SKANDINAVIA AS	
1100/1200	A1/A3	SNITT C-C
		009