

Blakstad hageby 6A



Velkommen til

Blakstad hageby 6A



Salgsoppgaven produsert 6. juni 2025

Blakstad Hageby / Asker

Innholdsrikt og barnevennlig rekkehus over tre plan - Solrike uteplasser - Nærhet til sjø og kollektivt - Parkering

Prisantydning	5 690 000,-
Fellesgjeld	72 984,-
Omkostninger	145 400,-
Totalpris	5 908 384,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 600,-
BRA-i	103 kvm
Totalt BRA	110 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1956

Megler	Marthe Grønnslett
Telefon	453 95 315
E-post	m.gronnslett@nordvikbolig.no

Megler 2	Jonas Arvid Josef Andersen
Telefon	986 53 372
E-post	j.andersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Blakstad Hageby 6A presentert av Marthe Grønnslett v. Nordvik Bjørvika. Her har vi gleden av å presentere et attraktivt rekkehus med sentral og god intern beliggenhet med nærhet til alt barnefamilien har behov for i hverdagen. Blakstad Hageby er kjent for sitt gode bomiljø og gode oppvekstsvilkår.

- Kort fortalt
- Endrerekkehus over 3 plan med direkte tilgang til flott hageareal
- Tre solrike uteplasser, alle fra 2019/2021
- Barnevennlig med trygg skolevei
- Kort gangavstand til sjøen med badestrender, kystski, Vollen sentrum mm
- Kort gange til ekspressbuss til Oslo
- Sosialt og hyggelig sameie med sosiale sammenkomster
- Parkeringsplass

- Velkommen på en hyggelig visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	103 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	110 kvm
TBA:	20 kvm

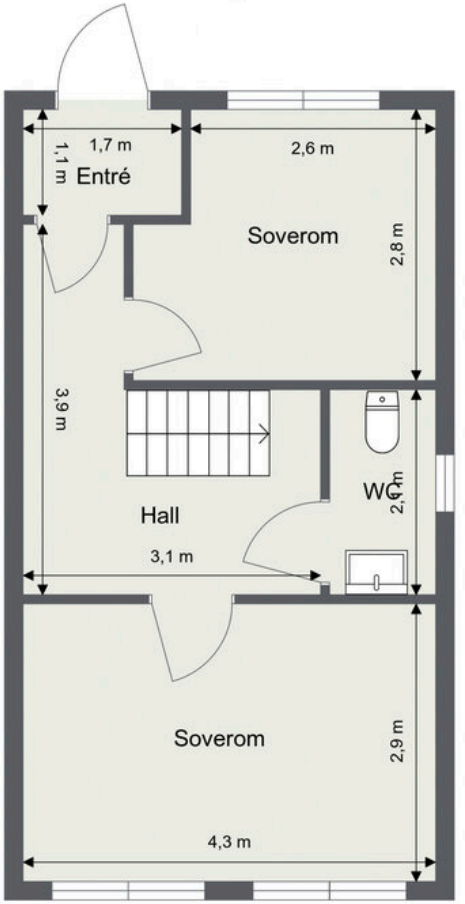
Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 31 kvm. Kjellerstue, vaskerom, bad og hall m/trapp
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 38 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Entré, to soverom og toalett
Total BRA: 35 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Stue og kjøkken
Total BRA: 37 kvm.
TBA: 20 kvm.

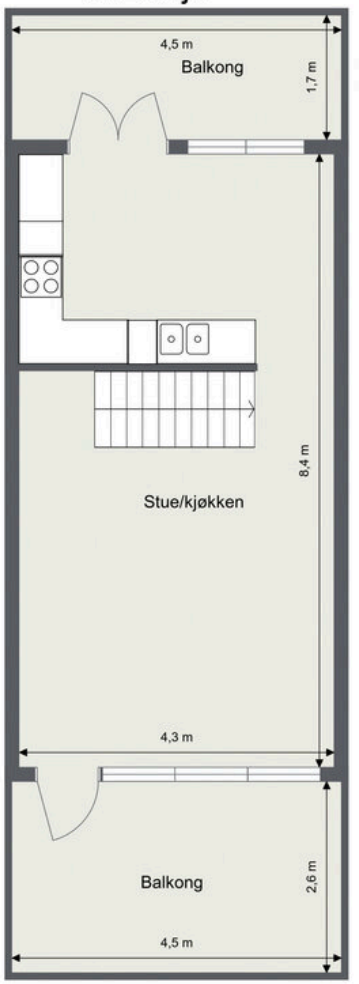
Blakstad Hageby 6A
2. Etasje



Skissen er omtrentlig, avvik kan forekomme

Blakstad Hageby 6A

3. Etasje

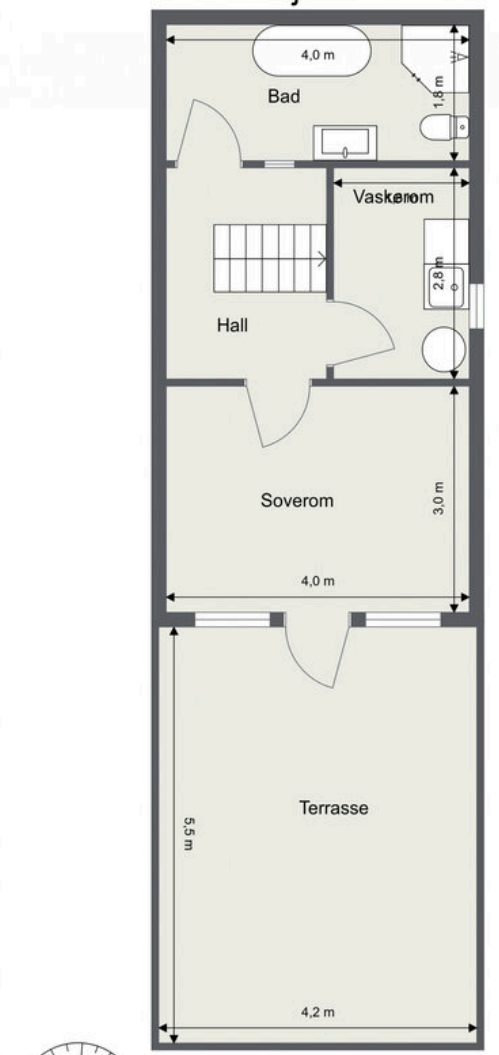


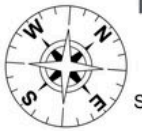


Skissen er omtrentlig, avvik kan forekomme

Blakstad Hageby 6A

1. Etasje





Skissen er omtrentlig, avvik kan forekomme


































Broil King


Broil King










A







Informasjon

Blakstad hageby 6A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0115/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Blakstad hageby 6A, 1392 VETTRE
Gnr 61, bnr 102, snr 13 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Selger
Ruben Krantz Kringstad

Kjøpesum og omkostninger
5 690 000,- (Prisantydning)
72 984,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 762 984,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
144 050,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
145 400,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
164 600,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 908 384,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 927 584,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 103 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 110 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:

BRA-i: 31 kvm. Kjellerstue, vaskerom, bad og hall m/trapp
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 38 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Entré, to soverom og toalett
Total BRA: 35 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Stue og kjøkken
Total BRA: 37 kvm.
TBA: 20 kvm.

Innhold

2. Etasje: Stue, Kjøkken
1. Etasje Entré, soverom, soverom 2, toalettrom
Kjeller: Kjellerstue, vaskerom, hall m/trapp, bad

Standard

1. Etasje:

VINDFANG

Entreen gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det rikelig med plass til å henge av seg yttertøy.

HOVEDSOVEROM

Dette romslige og luftige hovedsoverommet med store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig sollys og vender ut mot rolige omgivelser. Det er god plass til en dobbeltseng med tilhørende møblement samt en praktisk, stor garderobeløsning.

SOVEROM 2

Dette flotte, romslige soverommet kan enkelt innredes med en stor dobbeltseng og garderobeskap. Rommet er allsidig og kan også brukes som kontor eller barnerom, alt etter dine behov og ønsker.

WC

Rekkehuset har et praktisk separat toalettrom med servant og speil. Gulvet er flislagt med pene mosaikkfliser.

2. Etasje:

KJØKKEN

Flott IKEA kjøkken fra 2011 med glatte fronter. Kjøkkenet har stor heltre benkeplate med innfelt koketopp og dobbel porselensvask med et greps blandebatteri, samt rikelig med oppbevaringsplass som gjør matlagingen hyggelig. Integrert ovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Det er godt med naturlig sollys, og du har mulighet til å innrede med en hyggelig spisegruppe foran de store vinduene. Overskap med downlights og avtrekksvifte med gjennomføring ut i det fri. Fra kjøkkenet er det utgang til en syd-vestvendt veranda på ca. 8m^2.

STUE

Stuen er romslig og kan innredes i ulike soner. Den gode takhøyden i stuen gir et luftig inntrykk, hvor det er etablert en hems over deler av stuen. Hele 2. etasje ble pusset opp i 2011/12 med ny kledning og isolasjon, samt nye vinduer med to-lags isolerglass. De store vinduene gir mye naturlig sollys. Den flotte vedovnen sørger for god og lun varme på kalde vinterkvelder. Parkett på gulvet. Fra stuen er det utgang til veranda på ca. 12m^2 med gode solforhold/kveldssol. Verandaen er skjermet, med hyggelig utsyn utover fellesarealet/hagen og har god plass til utemøbler.

Underetasje

KJELLERSTUE/SOVEROM 3

Den romslige kjellerstuen eller soverommet har god plass til en stor sofagruppe, alternativt dobbeltseng og garderobeløsning. Rommet er i dag benyttet som hovedsoverom. Fra rommet er det utgang til en overbygd nord-vestvendt veranda/terrasse med videre tilgang fra hage/fellesareal. Det gjøres oppmerksom på at dette rommet ikke er bruksendret/godkjent som soverom.

VASKEROM

Enkelt og praktisk vaskerom med plass til tørketrommel. Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder. Hele 2. etasje ble pusset opp i 2011/12 med ny kledning og isolasjon, samt nye vinduer med to-lags isolerglass. De store vinduene gir mye naturlig sollys. Den flotte vedovnen sørger for god og lun varme på kalde vinterkvelder.

BAD

Pent fliselagt bad med tidsriktig flisevalg. Gulv med varmekabler gir god og lun varme. Gulvmontert klosett, servantskap med heldekkende servant og speil på veggen. Nye veggfliser, servant og dusjdør fra 2024. Flott badekar på løveføtter og dusjhjørne. Mekanisk avtrekk.

Parkering

Det medfølger en biloppstillingsplass like utenfor huset markert med nr. 6A.
For øvrig gjesteparkering på anviste plasser.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet et vannbord på siden av huset av styret i borettslaget etter en skade under dugnaden. Taket virker er av nyere dato. Styret / sameiet har ansvar for vedlikehold og utskiftninger av det uvendige samt rør.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Protek elektro har satt inn ekstra stikk kontakter og fått på en bryter på varmtvannsberederen. Samt oppgradert anlegget

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei
Eventuell kommentar: Det er trekkerør til parkeringsplassen under veien og kan enkelt settes opp. Estimert pris 25 000

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Styret har besluttet å legge strømper i

avløpsrørene. Det har vært inspeksjoner i avløpsrørene i min botid. Men ikke gjort noen endinger. Undertegnede har heller ikke hatt noe problem med avløpet. Men det vil bli gjort en oppgradering som styreleder mener ikke vil påvirke denne enheten annet enn at man kanskje på sikt ønsker å ha tilgang til avløpsrørene fra vaskerommet en dag i fremtiden. Vedlikeholdet er noe som styret har satt av penger til og vil håndtere. Det vil ikke medføre endringer eller økning i felleskostnadene.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har lagt nye gulv i de fleste rom i 2024. Samt malt mesteparten av boligen i 2024-2025. Satt inn ny AirCondition som er veldig kraftig og stillegående i stuen i 2024 av autorisert firma.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
- Ja
Beskriv: i forbindelse med at det ble satt inn dusjkabinett var det en liten lekkasje fra blandebatteriet som ble utbedret med en gang av rørlegger. Noen steder på messaninen mangler det noen cm med list. Men det er knapt synlig. Kan være noen malingsflekker på maling bak skap på WIC/soverom i 1 etg. Selger setter igjen malingspann dersom kjøper flytter på skap.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv: Har observert maur en gang. Ikke hatt mus eller rotter eller andre ting. Men har mye balkong dørene åpene på godværsdager så må nesten forvente at det kan komme inn noen innsekter. Men ikke vært noe problem

Bygningssakkyndig

Stavern Taksering AS v/ Kevin Nielsen

Byggemåte

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Byggemåte:
Leilighet over tre plan i rekkehus bygget 1954. Boligen er beboelig og funksjonell, og har stue/kjøkken i åpen løsning i toppetasjen med soverom og bad i etasjene under.

Følgende forhold er kommentert med TG3:
Innvendig > Innvendige trapper:
Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000-50 000

Kjeller > Vaskerom
Enkelt innredet vaskerom med panelplater på vegg og laminat på gulv. Rommet har vask og opplegg til vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er materialer på gulv og vegg som ikke tåler vann.
Konsekvens/tiltak:
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Følgende forhold er kommentert med TG2:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkong:
Terrasser av impregnert trelast. Rekkverk og gulv av tré. Bærekonstruksjon av tre fundamentert mot grunn til fundamenter av betong/stein. Terrassene har tekking, noe vann gjennom konstruksjonen vil være normalt.
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Bærebjelker mot grunn er noe underdimensjonert.
Konsekvens/tiltak: Bærekonstruksjon mot grunn bør utbedres/dimensjoneres opp.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng' Drenering av vegg mot grunn av tilbakefylte masser. I henhold til normal utførelse for byggeår er veggen ikke fuktsikret mot grunn.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kjeller > Vaskerom:
Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekk.
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Innvendig > Radon:
Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon. Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels til lav fare for forhøyede radonforekomster.
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Pipe og ildsted:
Feieluke er tilgjengelig i kjeller.
Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på

pipe. Det er for kort horisontal avstand til brennbart materiale fra luke på vedovn.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
Erfaringsmessig vet man at pipe av tegl har behov for utbedringer etter ca. 50 år.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Innvendige dører:
Innvendige profilerte, formpressede og malte dører av tré. Dørene har normal bruksslitasje.
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er ikke påvist i boligen, det er sannsynlig at den er tilgjengelig utenfor boenheten.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Avløpsrør av plast. Synlige deler av røranlegg er inspisert.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og via innvendig luftesjakt.
Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder, 200 liter. Berederen er plassert i bad/vaskerom.
Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
Wc rom med gulvmontert klosett og håndvask. Rommet har fliser på gulv og trépanel på vegg. Det er lufteventil i tak, og mulighet for friskluft via vindu.
Vurdering av avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv:
Overflater på gulv av flis med varmekabler. Varmekabler er ikke funksjonstestet.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Badet har ujevne fallforhold, det er mulighet for ansamling av vann på overflater.
Konsekvens/tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjeller > Bad > Tilleggende konstruksjoner våtrom:
Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
Andre tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Sameierne har den fulle rådighetsrett over hver sin eierandel som kan omsettes og pantsettes. Utleie kan skje med samtykke fra styret. Styret kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn. Ved salg eller utleie skal dette meldes sameiets styre, eller dets forretningsfører for registrering. For bruken av leiligheten er den enkelte sameier eller bruker av leiligheten forpliktet til å følge de ordensregler som er vedtatt for Sameiet Blakstad Hageby, og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk, panelovner og gulvvarme.

Peisovn.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 600,- pr. mnd.

Inkluderer: Renovasjon, feiing, byggforsikring, forretningsførsel, snøbrøyting og strøing, strøm til fellesarealer, renter og avdrag fellesgjeld, husmaling (selve jobben må gjøres av boligeier).

Kommunale avgifter

Kr 9 267,-pr. 2024

Avløp kr. 4 753,92,-

Vann kr. 4 513,20,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 218 923,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 875 690,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Blakstad Hageby Boligsameiet, orgnr. 987439920

Om sameiet

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/blakstad-hageby/oppslagstavle

Sameiet har felles bygningsforsikring via Gjensidige Forsikring, Polisenummer: 920 030 28. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Styrets arbeid 2024:

Opprettelse av nye parkeringsplasser:
Det er i år opprettet 7 parkeringsplasser på toppen. 6 plasser innerst på snuplassen, derav to som brukes som faste plasser og 4 plasser som kan benyttes som gjesteparkering. I forbindelse med arbeidet ble det bygget ny solid mur mot lekeplassen da den gamle var i ferd med å gi seg, og området er asfaltert og oppmerket. I tillegg ble det pigget ut en parkeringsplass ovenfor rekke 2. I dalen er det opprettet 14 plasser langs vei som er asfaltert og oppmerket, samt to plasser som er gravd ut i svingen og som er gruslagt. Dette vil langt på vei erstatte plassene som vi tidligere mistet. På den store parkeringsplassen i dumpa er arealet utvidet med ca. 30 kvadratmeter, som tilsvarer 2 parkeringsplasser. I tillegg har rekke 28 fått utvidet sin parkeringsplass foran huset da det er deponert masser fra utgravingen der.

Bygging av bod i dumpen:
Det er satt opp bod på store parkeringsplass i dumpa slik at vi kan låse inn snøfreserene på sommerstid, samt lagre annet utstyr som trillebår mm. Her oppbevares også matavfallsposer til sameiet.

Opprettelse av bokskap:
Det er opprettet et bokskap som står på lekeplassen i dalen. Her kan man låne/bytte ut bøker.

Lekeplassen:
Det er montert belysning på lekeplassen for å sikre bedre tilgjengelighet og trygg bruk også i møreker tider på døgnet.

Inspeksjon og analyse av soilrør:

Det ble bestemt under årsmøte i 2025 at soilrørene skal fornyes med låneopptak og økte fellesutgifter kombinert. Se årsmøtepapirer for mer informasjon.

Det er foretatt kamerainspeksjon av noen soilrør i hagebyen som grunnlag for å vurdere strømpekjøring. Det er også innhentet anbud på et slikt arbeid som nytt styre kan jobbe videre med. For å få så godt grunnlag som mulig til å vurdere levetid på soilrørene i hagebyen er det hentet ut soilrør fra rekke 18 som er sendt til analyse for å vurdere gjenværende tid på rørene i hagebyen. Analysen anslår at restlevetiden er beregnet til 0 år. Dette er riktig nok basert på et konservativt estimat, men det anbefales likevel å sette inn tiltak for å hindre potensielle lekkasjer så snart som mulig. Korrosjonen i røret er ujevn og varier mye fra område til område. Det er derfor ikke mulig å anslå nøyaktig hvor mange år det er igjen til gjennomrusting ved å undersøke noen få tverrsnitt. Den estimerte restlevetiden er derfor kun et grovt estimat, og det vil alltid være tvil om man har undersøkt området med mest korrosjon. Det kan derfor ikke utelukkes at det finnes områder i de gjenværende rørene der godstykkelsen er betydelig mindre enn det som er målt i denne rapporten. Se vedlegg med full rapport.

Anskaffelse av snøfreser til toppen:
Det er kjøpt inn snøfreser til toppen og det er opprettet et område der denne kan stå på vintertid

Gjennomført vår og høstdugnad:
Dugnad ble gjennomført 27 – 28 april og 14-15 september

Sikring av vei ved rekke 29:
Veien ved 29 var i ferd med å skli ut og denne er nå forsterket og asfaltert på nytt

Skade på soilrør i rekke 6:
Det er oppstått svanke (bue)på soilrøret under rekke 6 som har ført til tilbakeslag

av kloakk ved fortetning. Å utbedre dette innebærer i verste fall å pigge opp bad under 6c, noe som er svært kostbart. Firmaet som har vurdert løsninger foreslår å strømpekjøre røret for å se om det har god nok effekt til å hindre fortetninger og tilbakeslag. Det er tatt kontakt med ulike firmaer for kartlegging av /anbud på dette arbeidet. Dette er også meldt inn til forsikringsselskapet. Det er ikke avgjort enda om en evt. pigging av bad blir dekt av forsikringen. Proline anbefaler ikke strømpekjøring da svanken er for stor og en utbedring ved strømpe vil kun hjelpe i 6 mnd – 1 år.

Forretningsfører

Solibo AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 72 984,-pr. 01.06.2025

Informasjon om lån per 01.05.2025 - Lån I:
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.77.72151
Nominell rente (flyt): 7,15 %
Innfrielsesår: 2048
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.05.2025 kr 6 340 322
Andel av saldo: kr 76 972
IN-ordning: Nei

Lån II (Prosjekt på parkeringsplasser):
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.94.20953
Nominell rente (flyt): 7,15 %
Innfrielsesår: 2044
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.05.2025 kr 2 376 395
Andel av saldo: kr 28 850
IN-ordning: Nei

Seksjonens totale fellesgjeld: kr 72 984.-

Endringer i lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte fellesutgifter.

Det er vedtatt at sameiet vil oppta et nytt lån i forbindelse med rehabilitering av rør-i-rør-systemet. Per 04.06.2025 opplyser styreleder at sameiet har oppsparte midler til dette formålet, men at en justering av felleskostnadene kan bli nødvendig som følge av rente- og avdragsforpliktelser knyttet til lånet. Det foreligger foreløpig ingen eksakt beregning av en eventuell økning, men det må påregnes at en økning kan bli aktuelt.

Det er videre besluttet at det skal utføres arbeid på badene i tilgrensende seksjoner. Styreleder opplyser at arbeidet ikke omfatter denne seksjonen. Dersom det imidlertid skulle oppstå uforutsette hendelser knyttet til ledningsnett, kan det bli nødvendig å pigge opp baderomsgulvet i denne seksjonen. Eventuelle kostnader i denne forbindelse vil i så fall bli dekket av forsikring og/eller sameiet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Informasjon om lån per 01.06.2025 - Lån I:
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.77.72151
Nominell rente (flyt): 7,15 %
Innfrielsesår: 2048
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.06.2025 6 331 024 kr
Andel av saldo: 53 096 kr
IN-ordning: Nei

Lån II (Prosjekt på parkeringsplasser):
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.94.20953
Nominell rente (flyt): 7,15 %
Innfrielsesår: 2044
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.06.2025 2 371 465 kr
Andel av saldo: 19 889 kr
IN-ordning: Nei

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad i Blakstad Hageby Boligsameiet to ganger i året - en på våren og en på høsten. Informasjon om dato for dugnader gis ut av Styret i god tid i forveien.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt dersom brukeren av seksjonen har gode grunner for å holde dyret og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 92003028

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 59 884 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt på 59.884 kvm.

At tomten er fellesareal innebærer at sameiet/borettslaget/aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon/andel/leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Felles tomten er opparbeidet med naturtomt, plener, grusede stier, lekeplasser og frodig beplantning.

Boligen har flere solrike uteplasser, og grenser til flott del av sameiets areal mot nordvest, som i blir vedlikeholdt og benyttet av boligene. Arealet er flatt og solrikt med god plass til lek og moro.
I tillegg til nevnte areal er det en nord-vestvendt veranda på ca. 8 m^2med utgang

kjøkkenet i 3. etg og en sør-østvendt veranda med utgang fra stuen på ca. 12 m². Overbygd nord-vestvendt veranda/terrasse med utgang fra soverom og med tilgang fra hage i 1. etg. på ca. 25 m². Samtlige er bygd med impregnert trevirke. Frittstående utebod på ca. 7m².

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Blakstad Hageby 6A er flott beliggende på øvre del av hagebyen, med nærhet til matbutikken, bussen og områdets fasiliteter.

Blakstad Hageby er et svært hyggelig og veletablert område mellom Vollen og Konglungen. Her har man gangavstand til sjøen med badestrender og kyststi. Området er svært rolig og barnevennlig uten gjennomgangstrafikk og det er kort, trygg vei til skole og barnehager. Det er flere flotte lekeplasser som er opparbeidet for store og små. Asker har gode fritidstilbud og tilbyr blant annet rideskoler, aktivt marina miljø og Risenga idrettspark med blant annet fotball, ishockey, turn, tennis og moderne svømmehall. Forøvrig er det flotte turområder i marka og ved sjøen med lysløyper og turstier samt alpinbakke kort vei fra boligen. Her finner man noe for enhver smak.

Blakstad Hageby er et svært hyggelig sameie, med samhold. Sameiet har en arrangementekomite som tilrettelegger for sosiale sammenkomster i sameiet. Det blir blant annet arrangert julegrantenning, sommerfester, 17.mai feiring m.m.

Nærmeste bussholdeplass er langs Slemmestadveien, kun noen få minutter gange. Her går ekspressbussen til Oslo hvert 10. minutt i rushtiden. Skal man ta tog er nærmeste stasjon Gullhella stasjon. Her er det parkering. Det er og parkering ved Asker stasjon. Fra Vollen går båten til Aker brygge. Denne har fem avganger morgen og ettermiddag og reisetiden er ca. 25 minutter. Båten går hele året og det er parkering ved båten.

Det er kort vei til idylliske Vollen sentrum med båthavn, spisesteder, nisjebutikker og nytt senter. Asker sentrum ligger en kort kjøretur unna som tilbyr et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud med kulturhus, kino, restauranter, caféer og Trekanten kjøpesenter med et rikt utvalg av butikker. Det tilbys også offentlig kommunikasjon som buss, tog og flytog retning Oslo og Drammen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Det er antatt at soverom i underetasje ikke er godkjent for varig opphold. Naboseksjonene er opprinnelig byggmeldt som bod.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert og omfattes av fem reguleringsplaner:

Reguleringsplan 0220149 "Del av Blakstad gård" datert 12.07.1952 regulert til kjørevei og konsentrert småhusbebyggelse.
Reguleringsplan 0220146F "Blakstad sykehus" datert 13.03.2022 regulert til naturvernområde i sjø/vassdrag
Reguleringsplan 0220154C "Omlegging av Blakstadmarka til Langlibakken med g/s-vei" datert 11.06.1982 regulert til kjørevei
Reguleringsplan 0220150B "Området Furua - Blakstadtangen" datert 10.08.1983 regulert til park
Reguleringsplan 0220153D "Del av Slemmestadveien ved Syrdahl" datert 06.11.1996 regulert til gang/sykkelvei og kjørevei.

Området er regulert til boligformål i gjeldene kommuneplan.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:
1951/7702-1/100 21.11.1951 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om grense
Forbud mot forretningsdrift
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 61 BNR: 102

1952/130-1/100 09.01.1952 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 61 BNR: 102

1953/9748-1/100 15.12.1953 ERKLÆRING/AVTALE
gjelder ekspr. av veigrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 61 BNR: 102

1957/4104-1/100 15.05.1957 ERKLÆRING/AVTALE
ang flytting av bebyggelsen ved omlegning av Slemmestadveien
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 61 BNR: 102

1963/416-1/100 29.01.1963 ERKLÆRING/AVTALE
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 61 BNR: 102

1967/1809-1/100 16.03.1967 ERKLÆRING/AVTALE
gjelder fortau
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 61 BNR: 102

1977/544-1/100 12.01.1977 ERKLÆRING/AVTALE

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 61 BNR: 102

1978/23250-209/100 22.12.1978 PANTSETTELSESERKLÆRING
Beløp: NOK 10 000
Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 998611
MED PLIKT TIL Å VIKE PRIORITET FOR INNTIL 90 % AV VERDITAKST
TIL ENHVER TID UTEN OPPTRINNSRETT.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1990/37569-2/100 27.08.1990 ** FORHØYELSE
FORHØYET TIL NOK 22,000

1992/10124-1/100 10.04.1992 ERKLÆRING/AVTALE
DIV. BESTEMMELSER ANG. JORDKABEL M.M.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1745470-1/200 29.07.2024
12:24
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 4 300 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/500977-1/200 06.05.2025
14:27
** ENDRING VED FUSJON
FRA: SPAREBANKEN SØR
ORG.NR: 937 894 538
TIL: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/505016-1/200 07.05.2025
10:21
** ENDRING VED FUSJON
FRA: SPAREBANKEN SØR BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 467 002
TIL: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA
1978/23250-208/100 22.12.1978 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 87/10044
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 116 SEKSJONER

1994/26535-3/100 17.10.1994 GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/26574-1/100 17.10.1994 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0220 GNR: 61
BNR: 676
Veigrunn

2002/7833-1/100 15.03.2002 GRENSEJUSTERING
Gnr 102 bnr 1 som kun er registrert i GAB
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/7833-2/100 15.03.2002 MÅLEBREV
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/176886-1/200 01.01.2020
00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 61 BNR: 102 FNR: 0 SNR: 13

2021/405454-1/200 09.04.2021
21:00
RESEKSJONERING
SNR: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 87/10125
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av sameiebrøk

2024/86387-1/200 01.01.2024
00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 61 BNR: 102 FNR: 0 SNR: 13

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med

kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger

vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 320,-

Samlet skal selger betale kr. 122 910,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. juni 2025

Ansvarlig megler

Marthe Grønnslett, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45395315

Megler

Jonas Arvid Josef Andersen, Medhjelper
Tlf. 98653372

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

Vedlegg

Blakstad hageby 6A



Tilstandsrapport

Rekkehus

Blakstad hageby 6 A, 1392 VETTRE

ASKER kommune

gnr. 61, bnr. 102, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 27.05.2025 **Rapportdato:** 02.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1683 **Referansenummer:** CA1307

Autorisert foretak: Kragerø Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kevin Nielsen **Vår ref:** Oppdragsnummer: 34-0115/25

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

Norsk takst

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

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

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

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

Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold, Telemark, Agder og Osloregionen.

Rapportansvarlig

Kevin Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
post@ktakst.no
915 50 213

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Blakstad hageby 6 A, 1392 VETTRE
Gnr 61 - Bnr 102
3203 ASKER

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over tre plan i rekkehus bygget på 50 tallet. Boligen er beboelig og funksjonell, og har stue/kjøkken i åpen løsning i toppetasjen med soverom og bad i etasjene under. Det er gjort noen negative anførsler kjøper bør gjøre seg kjent med, deler av røranlegg er av eldre dato hvor det bør avsettes midler frem i tid, baderom er funksjonell men har noen utfordringer.

Rekkehus - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med plastbelagte ståplater/takstein etterligning.
Underliggende lekter og bordtak av tré.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort
Veggkonstruksjon av bindingsverk av tré med liggende bordkledning.
Taksperrer av tre med lastoverføring til yttervegg.
Takket har skrå himling innvendig.
Det er synlige luftespalter i takutstikk.

Malte vinduer av tré med innsatt 2 lags isolérglass.
Vinduene er skiftet etter byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Terrasser av impregnert trelast. Rekkverk og gulv av tré.
Bærekonstruksjon av tre fundamentert mot grunn til fundamenter av betong/stein.
Terrassene har tekking, noe vann gjennom konstruksjonen vil være normalt.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har trepanel.
Overflatene har normal bruksslitasje.
Bygningsdelen er ikke undersøkt.
Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon.
Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels til lav fare for forhøyede radonforekomster.
Boligen har mursteinspipe, det er tilkoblet vedovn i stue.
Feieluke er tilgjengelig i kjeller.
Kjellerareal mot tilbakefyllt grunn med innvendig påforet trévegg på murvegg.
Det søkt etter fukt i vegg mot grunn og utført fuktsøk uten negative funn.

Boligen har malt tretrapp.
Innvendige profilerte, formpressede og malte dører av tré.
Dørene har normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med klosett, nedsenket vask med innredning og speil, dusjkabinett.
Rommet er oppgradert etter byggeår, usikkert årstall.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Overflater på gulv av flis med varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra gang mot vask. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Vaskerom
Enkelt innredet vaskerom med panelplater på vegg og laminat på gulv.
Rommet har vask og opplegg til vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Benkeplaten er av heltre. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Wc rom med gulvmontert klosett og håndvask.
Rommet har fliser på gulv og trépanel på vegg.
Det er lufteventil i tak, og mulighet for friskluft via vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Stoppekran er ikke påvist i boligen, det er sannsynlig at den er tilgjengelig utenfor boenheten.
Avløpsrør av plast.
Synlige deler av røranlegg er inspisert.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og via innvendig luftesjakt.
Luft til luft varmepumpe i boligen, ca et år gammel (informasjon fra eier).
Pumpen er ikke funksjonstestet.
Varmtvannsbereder, 200 liter.
Berederen er plassert i bad/vaskerom.
Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Anlegget er utbedret etter byggeår.
Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.
På befaring var røykvarslere skrudd ned, det forutsettes at disse

Blakstad hageby 6 A, 1392 VETTRE
Gnr 61 - Bnr 102
3203 ASKER

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Beskrivelse av eiendommen

remonteres.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering av vegg mot grunn av tilbakefylte masser. I henhold til normal utførelse for byggeår er veggen ikke fuktsikret mot grunn. Grunnmur av plasstøpt mur av betong og sannsynligvis stein i støpen (spare steinsmur).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt

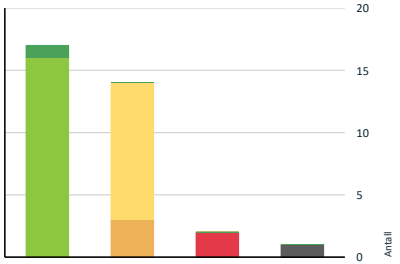
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt

Sammendrag av boligens tilstand

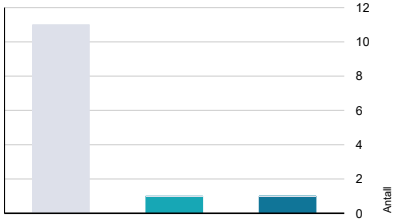
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Blakstad hageby 6 A, 1392 VETTRE
Gnr 61 - Bnr 102
3203 ASKER

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1954

Kommentar
Informasjon fra eiendomsregisteret.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med plastbelagte ståplater/takstein etterligning.
Underliggende lekter og bordtak av tré.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort



Utvendige beslag, nedløp til grunn.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon av bindingsverk av tré med liggende bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taksperrer av tre med lastoverføring til yttervegg.
Takket har skrå himling innvendig.
Det er synlige luftespalter i takutstikk.



Yttertak



Takutstikk

TG 1 Vinduer

Blakstad hageby 6 A, 1392 VETTRE
Gnr 61 - Bnr 102
3203 ASKER

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Tilstandsrapport

Malte vinduer av tré med innsatt 2 lags isolérglass.
Vinduene er skiftet etter byggeår.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser av impregnert trelast. Rekkverk og gulv av tré.
Bærekonstruksjon av tre fundamentert mot grunn til fundamenter av betong/stein.
Terrassene har tekking, noe vann gjennom konstruksjonen vil være normalt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bærebjelker mot grunn er noe underdimensjonert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bærekonstruksjon mot grunn bør utbedres/dimensjoneres opp.



Underdimensjonert bærebjelke.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel.
Overflatene har normal bruksslitasje.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningsdelen er ikke undersøkt.

TG 2 Radon

Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon.
Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels til lav fare for forhøyede radonforekomster.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt fra radonkart

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, det er tilkoblet vedovn i stue.
Feieluke er tilgjengelig i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er for kort horisontal avstand til brennbart materiale fra luke på vedovn.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Erfaringsmessig vet man at pipe av tegl har behov for utbedringer etter ca. 50 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerareal mot tilbakefyllt grunn med innvendig påforet trévegg på murvegg.
Det søkt etter fukt i vegg mot grunn og utført fuktsøk uten negative funn.

Tilstandsrapport



Måling av fukt i svill/påforet vegg med pigger.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

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

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp til kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige profilerte, formpressede og malte dører av tré.
Dørene har normal brukslitasje.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegg.
Rommet er innredet med klosett, nedsenket vask med innredning og speil, dusjkabinett.
Rommet er oppgradert etter byggeår, usikkert årstall.



Våtrom/innredninger.



Våtrom/innredninger.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflater på gulv av flis med varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Badet har ujevne fallforhold, det er mulighet fos ansamling av vann på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Blakstad hageby 6 A, 1392 VETTRE
Gnr 61 - Bnr 102
3203 ASKER

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

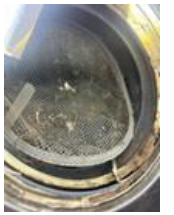
TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde av sluk.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra gang mot vask. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Fuktsøk i svill med pigg.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Enkelt innredet vaskerom med panelplater på vegg og laminat på gulv. Rommet har vask og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er materialer på gulv og vegg som ikke tåler vann.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er sluk i gulv.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Andre tiltak:
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

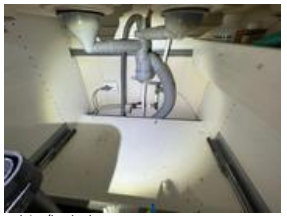
ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Benkeplaten er av heltre. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



Kjøkkeninnredning.



Kjøkkeninnredning/benkeskap.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc rom med gulvmontert klosett og håndvask.
Rommet har fliser på gulv og trépanel på vegg.
Det er lufteventil i tak, og mulighet for frisklufti via vindu.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Stoppekran er ikke påvist i boligen, det er sannsynlig at den er tilgjengelig utenfor boenheten.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Synlige deler av røranlegg er inspisert.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og via innvendig luftesjakt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

Blakstad hageby 6 A, 1392 VETTRE
Gnr 61 - Bnr 102
3203 ASKER

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Tilstandsrapport

Luft til luft varmepumpe i boligen, ca et år gammel (informasjon fra eier).
Pumpen er ikke funksjonstestet.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder, 200 liter.
Beredaren er plassert i bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Anlegget er utbedret etter byggeår.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025 Det ble gjort arbeider på anlegget, dokumentasjon foreligger.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.
På befaring var røykvarslere skrudd ned, det forutsettes at disse remonteres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av vegg mot grunn av tilbakefylte masser. I henhold til normal utførelse for byggeår er veggen ikke fuktsikret mot grunn.

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

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plasstøpt mur av betong og sannsynligvis stein i støpen (sparesteinsmur).

Blakstad hageby 6 A, 1392 VETTRE
Gnr 61 - Bnr 102
3203 ASKER

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Konstruksjon av bindingsverk av tre. Bygningen er fundamentert mot grunn.
Takkonstruksjon av tre tekket med belegg.
Bygningen har normal slitasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

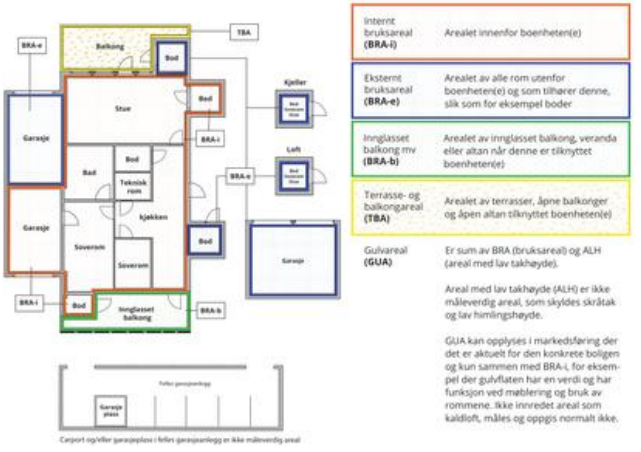
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	37			37	20
Etasje	35			35	
Kjeller	31			31	
SUM	**103**				**20**
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, Kjøkken		
Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Toalettrom		
Kjeller	Kjellerstue, Bad, Hall m/trapp, Vaskerom		

Kommentar

TBA=Terrasse med utgang fra hovedplan.
Arealet er omtrentlig og rundet til nærmeste hele tall.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke forelagt

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke forelagt

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	103	0
Bod	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Kevin Nielsen	Takstingeniør
	Ruben Krantz Kringstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	61	102		13	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Blakstad hageby 6 A

Hjemmelshaver
Kringstad Ruben Krantz

Blakstad hageby 6 A, 1392 VETTRE
Gnr 61 - Bnr 102
3203 ASKER

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger barnevennlig til uten gjennomgangstrafikk, og nær boligen går det en undergang som sikrer trygg vei opp til barneskole. Flotte turmuligheter i marka med ski- og turløyper. Til Oslo kommer man enkelt med ekspressbussen, med busstopp innen kort gange. Dagligvare like i nærheten. Til Asker sentrum tar det kun få minutter med bil, og du har her tilgang til et stort utvalg av spisesteder, shoppingmuligheter, kulturhus med kino, jernbane og servicetilbud

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Sentrum fra Nylandsveien og Operagata. Følg E18 til Slemmestadveien/Fv165 i Hvalstad. Ta avkjøringen 18 fra E18. Følg Slemmestadveien til Blakstad Hageby

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 950 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	
2	02.06.2025	
3	07.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Blakstad hageby 6 A, 1392 VETTRE
Gnr 61 - Bnr 102
3203 ASKER

Kragerø Takst AS
Hasseldalsveien 6
3790 HELLE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CA1307

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Blakstad hageby 6A

Nabolaget Blakstad - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Blakstad skole (1-7 kl.)	318 elever, 14 klasser	15 min gange, 1.2 km
Vettre skole (1-7 kl.)	313 elever, 18 klasser	17 min gange, 1.4 km
NTG-U Asker (8-10 kl.)	189 elever, 12 klasser	4 min bil, 3.1 km
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.)	271 elever, 14 klasser	5 min bil, 3.1 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl....	449 elever, 28 klasser	6 min bil, 3.8 km
Bleiker videregående skole	460 elever, 32 klasser	5 min bil, 3.7 km
Asker videregående skole	486 elever	7 min bil, 4.1 km

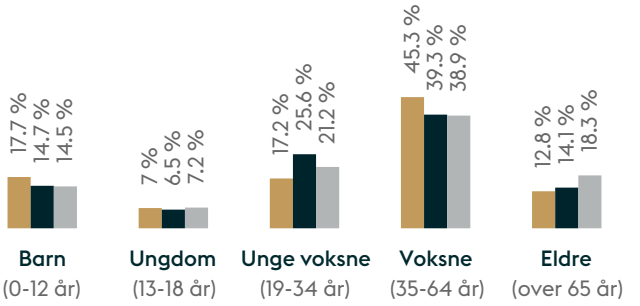
Offentlig transport

Blakstad hageby	Totalt 7 ulike linjer	2 min gange, 0.2 km
Gullhella stasjon	Linje L1	5 min bil, 2.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	26 min bil, 25.4 km
Oslo Gardermoen		57 min bil

Barnehager

Østenstad menighetsbarnehage (...	18 barn	9 min gange, 0.7 km
Espira Blakstad barnehage (1-5...	92 barn	10 min gange, 0.9 km
Åby barnehage (1-5 år)	72 barn	21 min gange, 1.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Blakstad	1 582	693
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Blakstad ballplass	4 min
Øvre Isveien balløkke	12 min
Feel24 Vollen	21 min
Feel24 Asker Langenga (2024)	4 min

«Kort vei til vann og utmark. Masse gode naboer i et godt og trygt miljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kringstad, Ruben Krantz	9578-5992-4-3291547	2025-05-30 11:08:11

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. mai 2025

Oppdragsnummer
34-0115/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Blakstad hageby 6A, 1392 VETTRE

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Ruben Krantz Kringstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. juni 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 538006
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varme og bad AS Fjernet dusjarmatur og satt inn dusjkabinett

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet et vannbord på siden av huset av styret i borettslaget etter en skade under dugnaden. Taket virker er av nyere dato. Styret / sameiet har ansvar for vedlikehold og utskiftninger av det uvendige samt rør.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Protek elektro har satt inn ekstra stikk kontakter og fått på en bryter på varmtvannsberederen. Samt oppgradert anlegget

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er trekkerør til parkeringsplassen under veien og kan enkelt settes opp. Estimert pris 25 000

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Styret har besluttet å legge strømper i avløpsrørene. Det har vært inspeksjoner i avløpsrørene i min botid. Men ikke gjort noen endinger. Undertegnede har heller ikke hatt noe problem med avløpet. Men det vil bli gjort en oppgradering som styreleder mener ikke vil påvirke denne enheten annet enn at man kanskje på sikt ønsker å ha tilgang til avløpsrørene fra vaskerommet en dag i fremtiden. Vedlikeholdet er noe som styret har satt av penger til og vil håndtere. Det vil ikke medføre endginger eller økning i felleskostnadene.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har lagt nye gulv i de fleste rom i 2024. Samt malt mesteparten av boligen i 2024-2025. Satt inn ny AirCondition som er veldig kraftig og stillegående i stuen i 2024 av autorisert firma.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: i forbindelse med at det ble satt inn dusjkabinett var det en liten lekkasje fra blandebatteriet som ble utbedret med en gang av rørlegger. Noen steder på messaninen mangler det noen cm med list. Men det er knapt synlig. Kan være noen malings flekker på maling bak skap på WIC/soverom i 1 etg. Selger setter igjen malingspann dersom kjøper flytter på skap.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Har observert maur en gang. Ikke hatt mus eller rotter eller andre ting. Men har mye balkong dørene åpene på godværsdager så må nesten forvente at det kan komme inn noen innsekter. Men ikke vært noe problem

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ny varmepumpe i 2024

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Belysning i uteboden er på batteri.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 34-0115/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kringstad, Ruben Krantz	**2025-05-30**

Identifikasjon

bankID Kringstad, Ruben Krantz

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 02.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**61**	Bnr:	**102**	Fnr:		Snr:	**13**
Adresse:	**Blakstad hageby 6A, 1392 VETTRE**						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

Vann/avløp

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

Asker kommune tar forbehold om at informasjonen kan inneholde feil eller mangler. Eventuelle slike feil/mangler vil ikke medføre erstatningsansvar for kommunen.

Utskriftsdato: 02.06.2025

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	102	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Blakstad hageby 6A, 1392 VETTRE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 753,92 kr
Vann	4 513,20 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Asker kommune

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

Gnr.: 61	Bnr.: 102	Fnr.:	Snr.: 9-13

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen i kommunens arkiver.	Cibele Bang-22.05.2024

Ferdigattest
Alle søknadspliktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

Midlertidig brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest
Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven.
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1. januar 1998, jf plan- og bygningsloven §21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1. januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

Manglende ferdigattest på eiendommer i eldre saker
Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifisert firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som kommunens formelle avslutning av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt, dog ikke for tiltak eldre enn 1. januar 1998.
Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for ferdigattest, f. eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldene på utførelsestidspunktet.

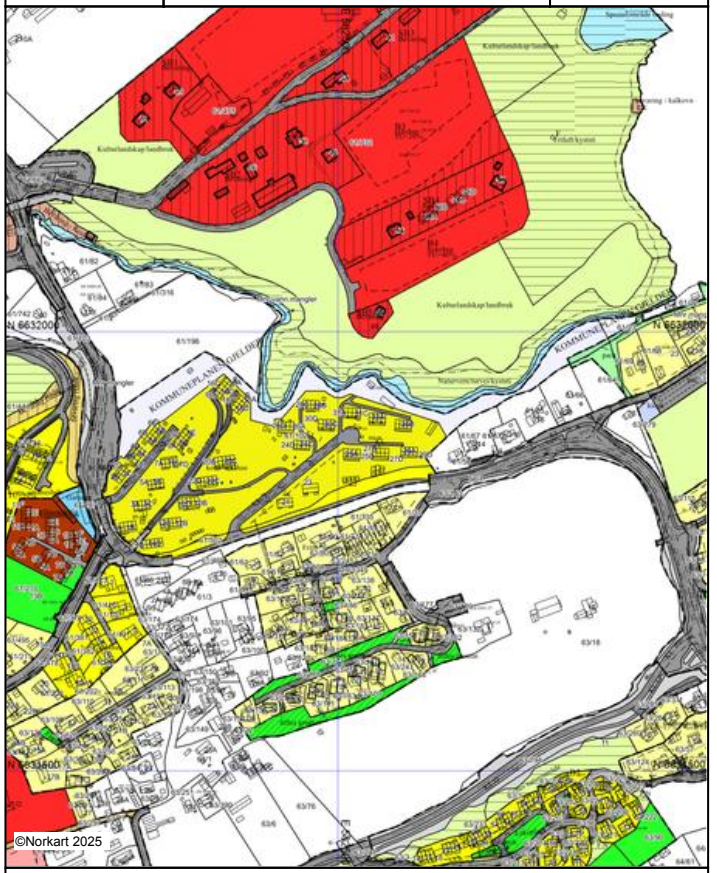
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 61/102/0/13
Adresse: Blakstad hageby 6A
Dato: 02.06.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig kirke
- Område for særskilt angitt almennyttig formå
- Garasjeanlegg
- Annet byggeområde
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Annet trafikkområde (på land)
- Friområder
- Park
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Grav- og urnelund
- Område for anlegg og drift av kommunalteki
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon

- Avkjørsel
- Regulert nytt tre
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Midtlinje vassdrag
- Stenging av avkjørsel

Skatteetaten

Dato
03.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3203 ASKER

Gnr 61 Bnr 102 Fnr 0 Snr 13

Eiendommens adresse:

Blakstad hageby 6A, 1392 VETTRE

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 218 923
Som sekundærbolig:	kr 4 875 690

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Blakstad Hageby Boligsameiet

VEDTEKTER OG ORDENSREGLER

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 25. april 1979.

Vedtektenes § 3 endret på generalforsamling 14.februar 1995.

Vedtektenes §6 endret på generalforsamling 29 februar 2011.

Vedtektens §6 endret på årsmøte 27.mars 2012.

Vedtektens §7 endret på ekstraordinær gen. forsaml. 19. Juni 2014.

Vedtektens §11 (ved en inkurie stemt på som paragraf 9) lagt etter årsmøtet 02.mai 2016.

Revisjon av alle vedtekter i henhold til endringer i eierseksjonsloven av 1.1.2018, 14. Mars 2018.

Vedtektens § 1 og § 22 endret på årsmøte 30.04.2021. Oppdatert til 117 eierandeler.

Vedtektens § 4 "styreformann" endret til "styreleder" på årsmøte 30.04.2021.

Vedtekt § 16 endret på ekstraordinært årsmøte 01.02.2023.

Vedtektens §17, nå § 18, endret på ekstraordinært årsmøte 01.02.2023.

§ 1 GENERELT

Eiendommen Blakstad Hageby – benevnt gnr 61 bnr 102 – er et boligsameie mellom eiere av ideelle andeler som igjen knytter seg til bruksrett til bestemte boligseksjon i bebyggelsen. Sameiet er delt opp i brøker av til sammen 117 eierandeler av eiendommen. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen.

Sameiet hefter innbyrdes proratarisk etter andelens størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall. Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett, som de etter norsk rett ellers måtte ha i forhold til øvrige sameiere.

§ 2 FORMÅL

Sameiets formål er å sikre felles interesser og administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art.

§ 3 FORBUD MOT DISKRIMINERING

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en sameier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

§ 4 STYRET

Sameiet skal ledes av et styre bestående av 1 styreleder og 2-4 styremedlemmer, samt en varamann som velges av sameierne for to år av gangen. Styrets leder velges av årsmøte. formann. Ved konstituering av styret velges 2 av styrets medlemmer kun for ett år. Styret kan meddele fullmakt. Bare myndige og fysiske personer kan være styremedlemmer, dvs at juridiske selskap ikke kan stille til valg.

§ 5 INNKALLINGS- OG BEHANDLINGSREGLER FOR STYRET

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

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

§ 6 STYRETS ANSVAR

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom og ellers sørge for forvaltning av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak av sameiermøter.

Styret representerer sameierne og forplikter seg med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøte eller styre, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom forøvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i den enkelte tilfelle. Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke loven eller vedtektene har lagt til andre organer.

Etter at årsmøtet har samtykket til at en seksjonseier kan endre den bygningsmessige konstruksjon, herunder utvide sin seksjon skal styret med grunnlag i nabovarsel, nødvendig offentligrettslig samtykke og tegninger; godkjenne endringene.

Sameiet kan ansette forretningsfører for sameiet, såfremt dette ansees nødvendig.

Styret ansetter, sier opp og avsetter funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i.

§ 7 TAUSHETSPLIKT

Styret, forretningsfører og eventuelle ansatte har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i og for sameiet får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

§ 8 INNSYNSRETT

En sameier har bare rett til innsyn i sak som er eller har vært gjenstand for behandling av styret eller forretningsfører som gjelder sameieren selv eller sameierens nærstående.

§ 9 RÅDIGHETSRETT

Sameierne har den fulle rådighetsrett over hver sin eierandel som kan omsettes og pantsettes. Utleie kan skje med samtykke fra styret. Styret kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn. Ved salg eller utleie skal dette meldes sameiets styre, eller dets forretningsfører for registrering. For bruken av leiligheten er den enkelte sameier eller bruker av leiligheten forpliktet til å følge de ordensregler som er vedtatt for Sameiet Blakstad Hageby, og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner. Dette gjelder likevel ikke erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Følgende juridiske personer til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon:

a) Staten
b) Fylkeskommuner
c) Kommuner
d) Selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune
e) Stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune
f) Selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(Ref. Eierseksjonsloven §23 og 24)

§ 10 ADGANG TIL Å GI NOEN MIDLERTIDIG BRUKSRETT TIL FELLESAREAL

Det kan fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. (Ref. Eierseksjonsloven §25)

§ 11 ANSVAR

Sameieren i hver husstand er ansvarlig for skade som forvoldes sameiets eiendom av sameieren eller andre personer som sameieren gir tilgang til sameiet, slik som medlemmer i husstanden, herunder barn, leietaker og gjester.

§ 12 VEDLIKEHOLD

1. Det påhviler sameierne full indre vedlikeholdsplikt av leiligheten, og ytre rom som er til eksklusiv disposisjon for den enkelte sameier. Innvendige forandringer er tillat i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade for andre sameiere. Ved forandringer av leiligheten son medfører økt forsikringsverdi må sameieren selv sørge for full tilleggs assuranse. Utvendig arrangement på bygning, herunder også dører og vinduer, er ikke tillatt uten forutgående godkjennelse fra styret. Bygningsmassen bør allikevel fremstå enhetlig. Dersom enighet ikke oppnås, avgjøres spørsmålet med bindende virkning av styret. For øvrig henvises til Vedtektene §26 og Eierseksjonsloven § 32.

2. Vedlikehold og utbedring av tak- og nedløpsrenner, samt fellesanlegg og dertil utstyr, bekostes og utbedres på sameiets bekostning, og av den /de styret setter arbeidet ut til.

3. Rekkefølgen på maling av hus, vinduer og dører bestemmes av styret og utføres av hver enkelt sameier innen den av styret fastlagte tidsfrist. Maling av kledning på rekkene, men ikke mur, frittstående boder/garasjer, koster og redskap, bekostes av sameiet.

4. Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av alle avløpsrør.

5. Drenering rundt eiendommene er den enkelte sameiers ansvar og bekostes deretter.

6. Vedlikehold av trappeganger og hovedinngangsdører i nr 21 og 23 bekostes av sameiet.

7. Alt vedlikehold av fellesanlegg – også eventuelt hageanlegg - skal til enhver tid utføres så ofte som etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende. Årsmøtet bestemmer i hvilke grad vedlikeholdet blir satt bort og/eller utføres på dugnad.

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

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

10. Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan sameierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommende sin regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

§ 13 VEDLIKEHOLD AV VÅTROM OG INNSTALLASJONER SOM BENYTTER VANN

Den enkelte sameier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtroms installasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås.

Den enkelte sameier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

§ 14 KRAV TIL BRANNSLUKKINGSAPPARATER OG RØYKVARSLERE

Den enkelte sameier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsapparat i leiligheten. Sameier er ansvarlig for at dette er i forskriftsmessig stand. Styret har anledning til å foreta kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsapparat forefinnes i leiligheten.

§ 15 BRUK AV LEILIGHET / REKKEHUS OG FELLESAREAL

Seksjonen må bare benyttes til boligformål slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. I særlige tilfeller kan styret gi samtykke til annen bruk. Samtykke skal innhentes før bruken påbegynnes.

Fellesanlegg eller fellesareal må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget eller arealet som er avtalt eller forutsatt.

Røyking er ikke tillatt på innendørs fellesareal. Røyking er bare tillatt på utendørs bruksareal dersom røyking ikke kan være til sjenanse og ulempe for andre brukere.

§ 16 HYBLIFISERING

Dersom en seksjonseier ønsker å bygge om eller tilrettelegge bruksenheten slik at den kan brukes som bolig av flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning, må årsmøtet gi sitt samtykke med to tredjedels flertall, i tråd med eierseksjonslovens paragraf 49 g. Det er seksjonseieren selv som plikter å melde forslag om slikt samtykke til styret innen fristen for innmelding av årsmøtesaker.

Dersom seksjonseieren ikke har brakt en slik ombygging eller tilrettelegging inn for årsmøtet, vil det være et mislighold. Styret eller en eller flere av de øvrige seksjonseierne kan da ta saken opp til behandling på årsmøtet. Forslag om å godkjenne ombygging eller tilrettelegging av en bruksenhet, slik at den kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig krever 2/3 flertall ved årsmøtet.

§ 17 SÆRSKILT OM BILOPPSTILLINGSPLASSER

Biloppstillingsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal alltid være tilgjengelige for disse.

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte biloppstillingsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en biloppstillingsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

§ 18 LADBARE KJØRETØY

En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Sameier er pliktig til å bruke godkjent virksomhet for el-installasjon, og levere inn kopi av samsvarserklæring til styret i etterkant av oppsatt elbillade-punkt.

Alle sameiere må ha kodelås eller lås til sitt ladepunkt. Da ladepunktet eies av den enkelte beboer vil denne være ansvarlig for at sikkerheten er ivaretatt. Styret har et overordnet ansvar for å påse at alle aktiviteter i fellesarealer foregår på en sikker måte. Feil og mangler bes rapporteres til styret. Styret kan pålegge eier av ladepunkt å iverksette tiltak eller forby bruk om nødvendig.

Borettslag og sameier er underlagt krav i forskrift om internkontroll og sameier skal derfor etablere rutiner for kontroll og vedlikehold av det elektriske anlegget i samråd med en registrert el-virksomhet. Dette følger av §9 i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Se forøvrig §19 i Ordensreglementet

§ 19 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt dersom brukeren av seksjonen har gode grunner for å holde dyre og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 20 ETTERSYN

Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, vedlikehold, utskifting, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige brukerne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 21 UTBEDRINGSANSVAR, FORIKRING OG ERSTATNING

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameier misligholder sine plikter.

Sameier har plikt til å tegne innboforsikring for innbo i seksjonen. Sameier har plikt til å benytte denne forsikringen i den utstrekning en skade dekkes av både den forsikringen og sameiets forsikring.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra sameieren, noen av sameierens husstand eller den sameieren har overlatt sin bruksenhet til og som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av sameieren.

§ 22 MELDEPLIKT

Sameier plikter straks å melde til styret enhver skade som må utbedres av sameiet uten opphold. Andre skader på bruksenhet, fellesareal eller fellesanlegg plikter sameieren å sende melding om innen rimelig tid.

Lar sameieren være å gi pliktig melding, taper sameieren sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Sameier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for sameiet som følge av skade som beskrevet ovenfor. Er sameier selv ikke ansvarlig for skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

§ 23 FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene dekkes av sameierne med 1/117-del. Til dekning av fellesutgiftene skal det betales månedlige a konto beløp til sameiet.

Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100. Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier, samt pålegge sameieren å installere særskilt måleutstyr.

En sameier er ansvarlig for betaling av fellesutgifter til ny sameier er godkjent. En sameier er ansvarlig for tidligere sameiers forpliktelse til å betale fellesutgifter overfor sameiet.

§ 24 PANTERETT

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet panterett til hver seksjon stor kr 10.000,-. Panteretten er prioritert etter 90 % av verditakst, og er uten opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritert til etter 90 % av senere verditakster. De over nevnte verditakster skal være avholdt av takstmann godkjent av forsikringsrådet. Sameiet vedtar forpliktelser til hvert 10. år 1. gang 1.1 1989, å medvirke til oppskrivning og tinglysning til den foran nevnte panterett i samsvar med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Utgangspunktet for beregning av det beløp obligasjon skal oppskrives med, er indeksen per 1.1 1979. I tillegg til den vedtektsfestede panteretten har sameiet og hver sameier lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameier som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

Panterett etter denne bestemmelsen kan gjøres gjeldende av styret og sameiere som har dekket mer enn sin del.

§ 25 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves tvangsfravikelse (utkastelse) etter § 39.

Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

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

Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er sameier.

§ 26 FREMTIDIGE UTBYGGINGER

En seksjonseier som skal endre sin seksjon på en måte som også innebærer endringer av fellesareal skal fremme søknad om dette til styret. Styret skal avklare på hvilke vilkår utbygging kan skje i avtale med seksjonseier.

Seksjonseier skal gi sin tilslutning til bestemmelse i sameiets vedtekter hvor eier av seksjon påtar seg ansvaret for vedlikehold av fellesareal som blir endret.

Seksjonseier er ansvarlig for å innhente nødvendig samtykke fra Asker kommune der det er nødvendig.

Styret avgjør om tiltaket krever samtykke fra årsmøtet. Ingen tiltak kan gjennomføres før idet er inngått avtale med styret og det foreligger samtykke fra årsmøtet og Asker kommune der det er nødvendig.

§ 27 HUSORDENSREGLER

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Styret har fullmakt til å vedta midlertidige endringer av og tillegg til husordensreglene. Slike endringer og tillegg skal uten unntak behandles og vedtas på første ordinære eller ekstraordinære sameiermøte.

§ 28 AKSEPT AV SAMEIETS REGLER

Ved erverv av seksjon skal erververen ha gjennomgått sameiets vedtekter og husordensregler og aksepterer disse som bindende for seg. Sameier har rett til å overdra seksjonen på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak truffet av årsmøtet.

§ 29 ÅRSMØTET

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

1. <u>Innkalling</u>
   Årsmøte skal innkalles skriftlig av styret. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
   Innkalling skal skje med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager.
   Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

2. <u>Ekstraordinært årsmøte</u>
   Ekstraordinært møte avholdes dersom styret eller minst 10 sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

3. <u>Saksliste</u>
   Årsmøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

   ξ Styrets årsberetning og revidert regnskap.
   ξ Styrets forslag til budsjett neste år.

ξ Valg av styre, revisor samt fastsettelse av godtgjørelse til disse.

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

4. Representasjon, fullmakt og vedtak

   På årsmøtet representerer hver eierseksjon med en stemme. En sameier kan være representert ved en fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Alle vedtak treffes med alminnelig flertall. En sameier kan være representert ved fullmektig, som har skriftlig og datert fullmakt.
   Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

5. Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

6. Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:
   a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
   b. oppløsning av sameiet
   c. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
   d. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Likt antall stemmer skal anses som beslutning om at det ikke skal fattes noe vedtak i saken, men at saken skal tas opp ved avstemming på nytt årsmøte.

§ 30 INHABILITET PÅ ÅRSMØTER

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om:

- søksmål mot sameieren selv eller sameierens nærstående,
- om sameierens eller seksjonseierens ansvar overfor sameiet,
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser, samt
- pålegg om salg eller krav begrunnet i påstand om mislighold som er rettet mot sameieren eller sameierens nærstående.

§ 31 PROTOKOLL FRA ÅRSMØTET

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

§ 32 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet. Revisor skal være registrert eller statsautorisert.

§ 33 VEDTEKTSENDRINGER

Endringer av disse vedtekter krever minst 2/3 av avgitte stemmer. Vedtektene vedtas av den enkelte sameier som bindende for seg og sine rettsetterfølgere.

ORDENSREGLER

FOR BLAKSTAD HAGEBY BOLIGSAMEIE

Revisjon av ordensregler vedtatt på årsmøtet 14.3.2019, alle paragrafer er oppdatert / nye lagt til.

§1 FORMÅL OG HÅNDHEVING

Ordensregler har til hensikt å skape gode forhold blant beboerne i Blakstad Hageby Boligsameie. I tillegg til plikter og ordensregler som er nødvendig, har reglene til hensikt å sikre beboernes trivsel og hygge ved hensynsfull og forståelsesfull opptreden overfor hverandre.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren, samt ta saken opp med sameier.

Når mangler påtales skal advarselen inneholde opplysninger om at gjentatte eller fortsatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter, ref Vedtektenes §24 Mislighold.

Mislighold
Det påligger hver seksjonseier å påse at den/de som bebor seksjonen overholder ordensregler. Ref Vedtekter §21. Hver sameier blir erstatningspliktig, ref Vedtekter §20, for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og/eller leieboere rett til – og bør – gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse ordensreglene.

Styrets adgang til besiktigelse
Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller ordensregler, eller nødvendig reparasjons-/ og vedlikeholdsarbeid krever dette.

§ 2 RO
Naboene har ikke bare et rimelig krav på nattero, de vil også gjerne ha ro og fred ellers. Høyttalere etc. bør ikke settes unødvendig høyt på.

Bruk av musikkinstrumenter som piano, etc. og musikkøvelser bør avklares med nærmeste naboer, vedrørende hvilke tidsrom på dagen og hvilke dager som dette er til minst plage.

Ved uenighet mellom de nærmeste naboer om bruk av instrumenter så har styret fullmakt til å utferdige retningslinjer og til å ta avgjørelser i de enkelte tilfeller.

Bruk gressklipper / snøfreser og andre motoriserte redskaper/verktøy med hensyn og ikke på søndager.

Vis hensyn ved bygge- og rehabiliteringsarbeider. Berørte naboer skal alltid varsles på forhånd.

Respekter naboens nattesøvn. Derfor skal det være ro i leiligheten mellom 2300 og 0700. Skal der ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet i leiligheten utover denne tid, skal beboerne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.

For øvrig gjelder helligdagsfredloven.

§ 3 SKADER
Sameier er ansvarlig for at rom der fuktighet kan forekomme (kjeller, bad m.m.) luftes så godt at bygningsmessige skader unngås. Det er ikke tillatt å lagre/plassere ting som er av en slik beskaffenhet at det medfører skade (råte, lukt, brann o.l.) på bygning eller er til sjenanse for naboer. Se også bestemmelse om dette i vedtektene.

§ 4 BESTEMMELSER OM BRANNSIKRINGSUTSTYR
Brannslange, pulverapparat og brannstige/-tau skal alltid henge på sin bestemte plass. Det må ikke brukes til annet formål, og må kontrolleres med jevne mellomrom. Den enkelte eier er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin enhet i orden. Det gjelder så som vedlikehold, batteriskifte samt viktigheten av årlig kontroll av røykvarsler og brannslukkingsapparat. Brannsikringsutstyret skal følge boenheten.

§ 5 KLOSETT OG AVLØPSRØR
I kloakkanlegget må ikke kastes kjemikalier eller ting som kan ødelegge eller tilstoppe rørene. Staking og skade som beviselig skyldes overtredelse av denne bestemmelse må sameieren betale selv.

§ 6 FELLES KJELLERROM OG GANGER
I de hus der det er felles kjeller-ganger/rom, må de sameierne som har adgang samarbeide om forsvarlig orden og vedlikehold. Det bør inngås skriftlig avtale om vedtatte regler. Dersom enighet ikke oppnås, avgjøres spørsmål med bindende virkning av styret. For øvrig henvises til § 1 og 2.

§ 7 ROM OG GANGER I NR 21 og 23

a) Vask av trapper og fellesrom fordeles mellom de øvrige fire beboere i hvert hus.

b) I tørkerom, loft o.l. må det ikke plasseres tøy eller annet som er så vått at det drypper vann. Bruk av bart lys er forbudt i kott, kjeller og loft.

c) Leilighet må ikke luftes gjennom dør til felles gang.

d) Når lufting foretas, må dette skje på en slik måte at det ikke oppstår skader.

§ 8 RYDDING AV TAK OG UTVENDIGE TRAPPER

Sameier i rekkehus er ansvarlig for nødvendig snørydding av tak over egen eierseksjon, dette må avtales med styret for nye tak (2019). Likeledes er sameier ansvarlig for å holde takrenner og nedløpsrør rene for løv, kvist og annet slik at vannet kan renne fritt.

Skade som beviselig skyldes overtredelse av denne bestemmelse, må dekkes av den enkelte sameier. (f.eks. ødelagt takkonstruksjon, hull i takbelegg, tilstoppede takrenner, oppsmuldrede trapper)

§ 9 STIKKVEIER, GANGVEIER

Den enkelte sameier må i samarbeid med naboene sørge for nødvendig rydding av felles stikkveier til hus, postkasser, søppelbeholdere for å sikre fremkommelighet for beboere, utrykningskjøretøy og renovasjonsbil.

§10 AVFALL

Det er ikke tillatt å forurense sameiets eiendom. Sameier er ansvarlig for fjerning av alt avfall fra sin eierseksjon og den del av eiendom han/hun har eksklusiv bruksrett til. Avfall som plasseres i avfallsbeholdere som tømmes av renholdsverket må behandles ifølge reglene til Asker Kommune for avfallshåndtering.

§ 11 ORDEN OG UTSEENDE I HAGER OG PÅ GÅRDSPLASSER

På eiendom, parkeringsplasser og veier kan det ikke uten styrets skriftlige samtykke plasseres større gjenstander, tilhenger, biler som ikke er i bruk, båter, campingvogner/bobil etc. Styret kan for inntil 1 år ad gangen gi slikt samtykke.

Alle beboerne er ansvarlig for at leker, barnevogner, sportsartikler o.l. benyttes og plasseres slik at de ikke er til unødig sjenanse for naboer.

Det henstilles til alle å verne om fellesanleggene, slik at disse ikke skjemmes av uvedkommende ting. Foruten å verne om våre egne anlegg, plikter vi også å verne om naturen omkring. Spesielt henstilles det til foreldre å lære barna opp til ikke å skade vegetasjon og dyreliv i omegn.

Hage og annen del av sameiets eiendom som sameier har eksklusiv bruksrett over, må holdes i orden av den enkelte. Ved misligholdelse kan styret på den enkelte sameiers bekostning iverksette tiltak som ansees nødvendig.

Innenfor området for den enkelte sameiers eksklusive bruksrett, gjelder følgende:

Hekk skal ikke være til sjenanse. Se også bestemmelser om vedlikehold.

Hekk må søkes styret om tillatelse til å settes opp. Nabovarsel må innhentes, og alminnelig vedlikehold er påkrevet.

§ 12 SKILT, FLAGGSTENGER, GJERDE

Det er ikke tillatt å:

- anbringe plakater/oppslag på eiendommen
- bemale vinduer og vegger
- sette opp montere, automater, flaggstenger, etc.
- sette opp skilt o.l. innenfor vinduene

Gjerde må søkes styret om tillatelse til å settes opp. Nabovarsel må innhentes, og alminnelig vedlikehold er påkrevet.

§ 13 FERDSEL PÅ EIENDOMMEN, LEK OG SPORT

Sameierne skal ha fri tilgang til den del av eiendommen han/hun har eksklusiv bruksrett over. Han/hun plikter selvfølgelig å ferdes så hensynsfullt som mulig over naboens hage. Lek med mange deltagere og sport skal så vidt mulig foregå på friarealene. Det henstilles til beboeren å passe på at barna ikke ødelegger plener og beplantning i naboens hager. Hver beboer har rett til å vise bort personer fra sin hage når disse gjør skade eller av annen grunn er uønsket.

§ 14 KJÆLEDYR

Se bestemmelse om hovedvilkår for dyrehold i vedtektenes § 18.

I Asker er det båndtvang hele året.

Eier eller den som har ansvar for hund plikter straks å fjerne ekskrementer som hunden etterlater seg.

§ 15 HAGEVANNING

Det henstilles til medlemmene å bli enige om felles bruk av hagekranene, slik at alle får anledning til å vanne. Regler for hagevanning gitt av Asker Kommune må etterkommes. Husk at brudd på reglene kan resultere i at hagekranen blir avstengt.

§ 16 PARKERING OG BILKJØRING

Den enkelte sameier har en eksklusiv parkeringsplass knyttet til sin boenhet for en personbil.

Kjøretøyer må under ingen omstendigheter plasseres slik at de hindrer brøytemannskaper eller utrykningskjøretøy i å komme frem. Kjøretøyer kan ikke benyttes og plasseres i stikkveier uten spesielle tilfelle.
Kjør alltid hensynsfullt og aktsomt. Vær spesielt oppmerksom på barn i/ved veien.

§ 17 NY ANSKFFELSE AVTRAMPOLINE

Ved oppføring av trampoline er det krav om at det er montert sikkerhetsnett. Eier av trampolinen er ansvarlig for at reglene følges og sikkerheten i forbindelse med bruken av trampolinen ivaretas. Er det flere som går sammen om innkjøp av en trampoline, anbefaler styret en skriftlig avtale mellom partene. Egen privat ansvarsforsikring bør vurderes. Ta hensyn til naboene. Se § 2 Ro.

§ 18 PÅLEGG FRA STYRET OM ORDENS- OG RYDDETILTAK M.V

Styret har rett og plikt til å pålegge medlemmene (sameierne) nødvendige ordens- og ryddetiltak mv. som f.eks. rydding og ordenshold i hager, på tilstøtende vei- og grøftekanter, mv. og snørydding på tak, etc. I tilfelle styrets pålegg ikke (kan) effektueres av medlem (sameier), kan styret besørge arbeidet utført på vedkommende sin regning. Sikkerhet for krav i denne forbindelse har sameiet for tilsvarende regler som gjelder som for den indre vedlikehold – vedtektenes § 12.

§ 19 BRUK AV LADBARE BILER

Det er ikke tillatt å lade el-biler, ladbar hybridbil eller andre ladbare kjøretøy på sameiets fellesareal. Det er herunder ikke tillatt å bruke skjøteledning fra bruksenhet til parkeringsplass for lading. For lading av ladbare kjøretøy må den enkelte eier bekoste oppføring av ett ladepunkt med måler og dedikert kurs, og dekke alle kostnadene ved vedlikehold og forbruk. Ladepunkt kan oppføres etter søknad fra eier og kun etter godkjennelse av styret og på eiers bekostning, vedtektenes § 17.

§ 20 BRUK AV VERANDA

All form for utvendig montering av for eksempel levegger, parabolantenner eller lignende må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.

Grilling på veranda er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og uten sjenanse for naboer. Asker Brannvesen kan pålegge grillforbud, følg til enhver tid gjeldende pålegg.

Varmelampe/terrassevarmer må sikres i henhold til forskrifter og skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Vask av veranda skal foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

§ 21 TILTAK MOT FROSTSKADER PÅ RØR MM

I den kalde årstid må alle vinduer og dører inn til leilighetene være forsvarlig lukket. Beboer plikter å holde de rom hvor det er vannledning, for eksempel avløpsrør, så oppvarmet at frysing unngås.

§ 22 MALING

Sameier ber om fullmakt til å hente ut maling hos Fargerike, Asker, skriftlig til blakstadhageby@gmail.com i god tid.

Den enkelte rekke må selv sikre enighet om hvilken farge hele rekken skal males i.

Blakstad Hageby har 3 godkjente husfarger:
Labrador (mørk grå) – fargekode 1434
Kontur (lys grå) – fargekode 1378
Nr. 21 og 23: Furugrønn – fargekode 0908

Kontrastfarge for alle hus (mønepanner / vinduer / dører / lister / rekkverk list):
Egghvit – fargekode 0502Y.

§ 23 VILKÅR FOR ENDRING AV ORDENSRGLENE

Ordensreglene kan endres av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

§ 24 KONTAKT

Henvendelser til sameiet skal skje ved bruk av melding til e-post til blakstadhageby@gmail.no eller direkte pr telefon. Kontaktinformasjon til sittende styre er oppgitt på hjemmesiden til Blakstad Hageby Sameie, blakstadhageby.no. Styret vil da besvare henvendelsen eller formidle kontakt videre.

Gjelder henvendelsen en klage på annen beboer/eier har styret ikke anledning til å oppgi klagerens identitet overfor innklagede med mindre klager samtykker i dette.

§ 25 AVSLUTNING

Vær slik som De ønsker Deres nabo skal være.

Hver enkelte sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i husorden blir fulgt.

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Husorden inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den skal sikre sameierne orden, ro og ikke minst hygge i hjemmene.

Nordvik Bjørvika
E-post: m.gronnslett@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Blakstad Hageby Boligsameiet**

Megleropplysninger 03.06.2025
Vi viser til forespørsel av 02.06.2025

Boligselskap:	Blakstad Hageby Boligsameiet
Organisasjonsnr:	987439920
Gnr./bnr:	61/102
Eier(e):	Ruben Krantz Kringstad
Seksjons-/andelsnr:	13
Adresse:	Blakstad Hageby 6A, 1392 Vettre
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/blakstad-hageby/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/blakstad-hageby/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring, avtalenr 92003028
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Alle seksjoner disponerer en biloppstillingsplass

Informasjon om lån per 01.06.2025 - Lån I:

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1636.77.72151	
Nominell rente (flyt):	7,15 %	
Innfrielsesår:	2048	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.06.2025	kr	6 331 024
Andel av saldo:	kr	53 096
IN-ordning:	Nei	

Lån II (Prosjekt på parkeringsplasser):

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1636.94.20953	
Nominell rente (flyt):	7,15 %	
Innfrielsesår:	2044	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.06.2025	kr	2 371 465
Andel av saldo:	kr	19 889
IN-ordning:	Nei	

Seksjonens totale fellesgjeld: kr 72 984

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 2.600,- pr. md.

Det er vedtatt at sameiet vil ta opp nytt lån for rehabilitering av rør-i rør. Felleskostnadene vil justeres ihht. avdrag og renter på lån. Eksakt beløp for økningen er ikke satt.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	15 554	77 294

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS



Ordinært årsmøte

Blakstad Hageby Boligsameie
29. april 2025

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Blakstad Hageby Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 29.04.2025
Tidspunkt: 18:00
Sted: Thon Hotel Vettre

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. EL-BIL LADER KOMITÉ
7. FELLES INTERNETTAVTALE
8. RØR I RØR
9. BETYDNINGSFULLE BESLUTNINGER
10. JUSTERING AV FELLESKOSTNADER

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Thale Gaupset	På valg:	2025
Styremedlem	Cibele Bang	På valg:	2025
Styremedlem	Thomas Wolden	På valg:	2025
Styremedlem	Mattis Myhrvold	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/blakstad-hageby/oppslagstavle

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 92003028

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, forsikringssaker, samt fulgt opp beboere (totalt 290 henvendelser i Solibo systemet siste året) og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Opprettelse av nye parkeringsplasser
Det er i år opprettet 7 parkeringsplasser på toppen. 6 plasser innerst på snuplassen, derav to som brukes som faste plasser og 4 plasser som kan benyttes som gjesteparkering. I forbindelse med arbeidet ble det bygget ny solid mur mot lekeplassen da den gamle var i ferd med å gi seg, og området er asfaltert og oppmerket. I tillegg ble det pigget ut en parkeringsplass ovenfor rekke 2.
I dalen er det opprettet 14 plasser langs vei som er asfaltert og oppmerket, samt to plasser som er gravd ut i svingen og som er gruslagt. Dette vil langt på vei erstatte plassene som vi tidligere mistet.
På den store parkeringsplassen i dumpa er arealet utvidet med ca. 30 kvadratmeter, som tilsvarer 2 parkeringsplasser.
I tillegg har rekke 28 fått utvidet sin parkeringsplass foran huset da det er deponert masser fra utgravingen der.

Bygging av bod i dumpen
Det er satt opp bod på store parkeringsplass i dumpa slik at vi kan låse inn snøfreserene på sommerstid, samt lagre annet utstyr som trillebår mm. Her oppbevares også matavfallsposer til sameiet**.**

Opprettelse av bokskap
Det er opprettet et bokskap som står på lekeplassen i dalen. Her kan man låne/bytte ut bøker.

Lekeplassen
Det er montert belysning på lekeplassen for å sikre bedre tilgjengelighet og trygg bruk også i møreker tider på døgnet.

Inspeksjon og analyse av soilrør
Det er foretatt kamerainspeksjon av noen soilrør i hagebyen som grunnlag for å vurdere strømpekjøring. Det er også innhentet anbud på et slikt arbeid som nytt styre kan jobbe videre med. For å få så godt grunnlag som mulig til å vurdere levetid på soilrørene i hagebyen er det hentet ut soilrør fra rekke 18 som er sendt til analyse for å vurdere gjenværende tid på rørene i hagebyen. Analysen anslår at restlevetiden er beregnet til 0 år. Dette er riktig nok basert på et konservativt estimat, men det anbefales likevel å sette inn tiltak for å hindre potensielle lekkasjer så snart som mulig. Korrosjonen i røret er ujevn og varier mye fra område til område. Det er derfor ikke mulig å anslå nøyaktig hvor mange år det er igjen til gjennomrusting ved å undersøke noen få tverrsnitt.
Den estimerte restlevetiden er derfor kun et grovt estimat, og det vil alltid være tvil om man har undersøkt området med mest korrosjon. Det kan derfor ikke

utelukkes at det finnes områder i de gjenværende rørene der godstykkelsen er betydelig mindre enn det som er målt i denne rapporten. Se vedlegg med full rapport.

Anskaffelse av snøfreser til toppen
Det er kjøpt inn snøfreser til toppen og det er opprettet et område der denne kan stå på vintertid

Gjennomført vår og høstdugnad
Dugnad ble gjennomført 27 – 28 april og 14-15 september

Sikring av vei ved rekke 29
Veien ved 29 var i ferd med å skli ut og denne er nå forsterket og asfaltert på nytt

Skade på soilrør i rekke 6
Det er oppstått svanke (bue)på soilrøret under rekke 6 som har ført til tilbakeslag av kloakk ved fortetning. Å utbedre dette innebærer i verste fall å pigge opp bad under 6c, noe som er svært kostbart. Firmaet som har vurdert løsninger foreslår å strømpekjøre røret for å se om det har god nok effekt til å hindre fortetninger og tilbakeslag. Det er tatt kontakt med ulike firmaer for kartlegging av /anbud på dette arbeidet. Dette er også meldt inn til forsikringsselskapet. Det er ikke avgjort enda om en evt. pigging av bad blir dekt av forsikringen. Proline anbefaler ikke strømpekjøring da svanken er for stor og en utbedring ved strømpe vil kun hjelpe i 6 mnd – 1 år.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

I det vedlagte årsregnskapet fremgår det i budsjettet et forventet overskudd på 510 050 kroner for 2025 Det presiseres imidlertid at avdrag på lånet ikke er inkludert i denne beregningen. Når disse avdragene tas med i regnskapet, er det reelle overskuddet for året på 70 000 kroner.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Blakstad Hageby Boligsameiet

Orgnr: 987 439 920

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**1 093 664**	**1 287 724**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-1 970 299	-923 312
Opptak lån	2 400 000	6 483 247
Avdrag lån	103 760	5 753 995
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**325 941**	**-194 060**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 419 605**	**1 093 664**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 917 898	1 346 303
Kortsiktig gjeld	498 293	252 640
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 419 605**	**1 093 664**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 546 520	2 694 934	3 159 000	3 710 820
Annen driftsrelatert inntekt	2	18 206	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 564 726**	**2 694 934**	**3 159 000**	**3 710 820**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	49 350	35 180	42 300	49 400
Styrehonorar	4	350 000	249 500	300 000	300 000
Forsikring		696 067	732 837	806 100	835 300
Forretningsførsel		106 539	100 225	106 500	110 300
Revisjon		12 038	12 250	12 300	10 000
Kommunale avgifter		523 819	497 987	608 492	499 000
Energi/fyring		22 476	16 576	16 400	24 300
Vedlikehold	5	3 112 535	1 206 035	175 000	613 500
Andre driftskostnader	6	291 228	405 973	112 700	204 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		**5 164 052**	**3 256 563**	**2 179 792**	**2 646 050**
DRIFTSRESULTAT		**-1 599 326**	**-561 629**	**979 208**	**1 064 770**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	7	110 291	2 327	100	66 200
Finanskostnader		481 264	364 010	752 546	620 920
RESULTAT FINANSPOSTER		**370 973**	**361 683**	**752 446**	**554 720**
Resultat		**-1 970 299**	**-923 312**	**226 762**	**510 050**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	8	-1 970 299	-923 312		
SUM DISPONERING		**-1 970 299**	**-923 312**		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-10 008	37 179
Forskuddsbetalte kostnader	9	326 556	229 225
Andre kortsiktige fordringer		0	5 964
Bankinnskudd		1 601 349	1 073 935
SUM OMLØPSMIDLER		**1 917 898**	**1 346 303**
SUM EIENDELER		**1 917 898**	**1 346 303**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	-7 351 637	-5 381 338
SUM EGENKAPITAL		**-7 351 637**	**-5 381 338**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	8 771 241	6 475 002
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 771 241**	**6 475 002**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		432 275	208 358
Forskuddstrekk		9 375	2 812
Skyldig arbeidsgiveravgift		3 524	3 524
Påløpt rente		53 119	37 945
SUM KORTSIKTIG GJELD		**498 293**	**252 640**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 917 898**	**1 346 303**

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Samelets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Annen inntekt	18 206
Sum annen driftsrelatert inntekt	**18 206**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 49 350.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 350 000.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Større vedlikeholdsarbeid	2 861 932
Vedlikehold bygninger	8 398
Vedlikehold VVS	46 873
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	163 563
Malerarbeider	31 770
Sum vedlikehold	**3 112 535**

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	25 702
Containerleie	38 470
Snøbrøyting/gressklipping	101 374
Leie datasystemer	1 668
Driftsmaterialer	34 594
Nøkler og låser	1 241
Egenandeler forsikring	10 000
Kostnader dugnad	21 769
Konsulenthonorar	9 375
Juridisk bistand	11 719
Kontingenter	3 083
Generalforsamling/årsmøte	1 000
Øredifferanser	-5
Bank- og andre transaksjonskostnader	24 138
Konstaterte tap på fordringer	5 964
Sum andre driftskostnader	**291 228**

NOTE 7 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	38 093
Kundeutbytte forsikring	72 198
Sum finansinntekter	**110 291**

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-5 381 338
Overført til/fra egenkapital	-1 970 299
Opptjent egenkapital 31.12	**-7 351 637**

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	284 820
Andre forskuddsbetalte kostnader	41 737
Sum forskuddsbetalte kostnader	**326 556**

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

NOTE 10 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DnB**	**DnB**
Lånenummer	1636.77.72151	1636.94.20953
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2023	2024
Løpetid	25 år	20 år
Innfrielseår	2048	2044
Rentesats (nominell)	7,15 %	7,15 %
Opprinnelig lånebeløp	**6 483 247**	**2 400 000**
Lånesaldo 01.01	6 475 002	0
Opptak i periode	0	2 400 000
Avdrag i periode	99 165	4 595
Lånesaldo 31.12, sum: 8 771 241	**6 375 837**	**2 395 405**

BDO

BDO AS
Vibergsjordet 3
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BLAKSTAD HAGEBY BOLIGSAMEIET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BLAKSTAD HAGEBY BOLIGSAMEIET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av samelets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6R4QP-EC1EJ-XUKHV-3CFMB-KNCJF-AF1D3

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Thorsteinsen, Fredrik A B
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-11 08:21:36 UTC
bankID

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 6R4QP-EC1EJ-XUKHV-3CFMB-KNCJF-AF1D3

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 150 000,-. Styret vedtar intern fordeling som vil bli delt på 3 styremedlemmer. Styrelederen honoreres etter egen avtale.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat meldt seg:
Thale Gaupset stiller til valg som eksternstyreleder for **2** år, styrehonorar 150 000kr. per år.

5.2 Valg av 3 styremedlemmer

Cibele Bang stiller til valg som styremedlem for 2 år
Ramya Inamdar stiller til valg som styremedlem for 2 år
Martin Boda Hansen stiller til valg som styremedlem for 1 år

5.3 Valg av varamedlemmer

Ingen kandidater her meldt seg på forhånd.

5.4 Valg av valgkomité

Ingen kandidater har meldt seg på forhånd.

5.5 Valg av arrangementskomité

Ingen kandidater har meldt seg på forhånd.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

6. EL-BIL LADER KOMITÉ

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret mottar mange henvendelser på etablering av El-bil ladere. For å hensynta alle sine behov og ønsker, og samtidig ivareta bestemmelser fra kommunen foreslår styret at det settes en komite som utreder mulighetene og presenterer dette for styret/årsmøtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det velges en komité som utreder mulighetene og løsninger for El-bil ladere.

7.FELLES INTERNETTAVTALE

Forslagsstiller:

Ramya Inamdar

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se vedlegg 4 og 5.

Pr. Idag koster både Telia og Telenor uten abonnement til borettslag rundt

1000 kr, og med abonnement til borettslaget rundt 500 kr.

Tilbud fra Telenor:

Frihet S: kr 289,- pr mnd pr boenhet

Frihet M: kr 479,- pr mnd pr boenhet

Frihet L: Kr 499,- pr mnd pr boenhet

Avtalen inkluderer utbygging av nytt fibernett til alle boenheter. Det er 60 mnd avtaletid, men den kollektive avtalen har 24 mnd avtaletid, som gjør at dere kan tilpasse avtale underveis i avtaleperioden.

Vi tilsikrer at installasjonen går så smertefritt som mulig og det bør kun beregnes noen timer uten signaler når montør setter opp fiberboks i boenheten.

Tilbud fra Telia:

Med Flex BASIS får beboerne individuell valgfrihet mellom:

· Strømme- og TV-abonnementet Telia Play med 70 valgpoeng + 50 Mbit/s bredbåndhastighet

· Strømme- og TV-abonnementet Telia Play med 50 valgpoeng + 100 Mbit/s bredbåndhastighet *

· Strømme- og TV-abonnementet Telia Play med 30 valgpoeng + 250 Mbit/s bredbåndhastighet

· Strømme- og TV-abonnementet Telia Play med 5 valgpoeng + 500 Mbit/s bredbåndhastighet

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

· 750 Mbit/s bredbåndhastighet uten kollektive TV tjenester * leveres som default til alle boenheter på aktiveringstidspunktet for signaleveransen fra Telia

· Full fleksibilitet for hver enkelt beboer til å selv endre sin pakke, som kan bytte mellom ovennevnte alternativer, så ofte de vil, et ubegrenset antall ganger; helt uten tillegg i prisen · Rabatterte priser for de som ønsker å oppgradere utover det som er inkludert i kollektivt tjenesteinnhold

· «Trygg på Nett» trygghetspakke (ID tyveriforsikring, webhjelp, ubegrenset skylagring og foreldrekontroll) · Nytt utstyr (ruter og TV-boks)

· Tilgang til Telias butikker

Telia er i forhandlinger med TV2, de har per i dag ikke kommet til enighet og Telia kunder har derfor ikke TV2 før de er ferdige med forhandlingene. Men man har mulighet til å bruke TV2 play og streame til TV.

Pris 499,- kr/mnd pr boenhet

Avtaletid 72 måneder. Avtaletiden er 3 + 3 år, som innebærer at partene kan møtes etter 3 år for å markedstilpasse avtalens kollektive tjenesteinnhold iht. markedsutviklinge

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Forslagstiller foreslår å tegne felles internettavtale for Boligsameiet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret mener at saken krever ytterligere utredning før det kan tas stilling til en eventuell felles internett- og TV-avtale. Det finnes flere aktuelle leverandører, som for eksempel Global Connect, Altibox m.fl., og det er behov for å innhente flere tilbud for sammenligning og behov for å utrede hva de forskjellige tilbyr i TV avtalene sine (hvilke kanaler/hastighet på internett).

Styret foreslår at det nedsettes en komité som får i oppgave å samle inn tilbud og presentere mottatte tilbud og anbefalinger på neste sameiermøte.

Dersom det blir flertall for å gå videre med en felles avtale, må det fremgå av vedtaket at kostnaden for internett og/eller TV vil bli fakturert som en egen linjepost på sameiets felleskostnadsfaktura. Denne kostnaden vil bli justert årlig i tråd med KPI og reell faktura fra valgt leverandør, uten krav om godkjenning fra årsmøtet ved prisendringer, ettersom dette er en faktisk påløpt utgift.

Den enkelte seksjonseier vil være ansvarlig for å si opp sine nåværende avtaler for internett og TV.

8. RØR I RØR

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se vedlegg 1, 2 og 3.

Etter mottatt tilstandsvurdering fra Kiwa og problemer med tilbakeslag i enkelte rekker, vurderer styret det som nødvendig å igangsette arbeid med rørfornying.

Ifølge rapporten fra Kiwa er restlevetiden for rørene beregnet til 0 år. Selv om dette er basert på et konservativt estimat, anbefales det å iverksette tiltak så raskt som mulig for å forhindre potensielle lekkasjer. Rapporten viser at korrosjonen i rørene er ujevn og varierer betydelig fra område til område. Det er derfor ikke mulig å anslå nøyaktig levetid basert på begrensede prøver, og det kan ikke utelukkes at det finnes deler av rørsystemet med langt dårligere tilstand enn det som er målt. (Se vedlagt rapport fra Kiwa.)

Uavhengig av hva årsmøtet beslutter med hensyn til eventuell rørfornying for hele boligsameiet, er det nødvendig å utbedre rekke 6 allerede i år på grunn av en svank i røret som medfører gjentatte tilbakeslag.

Styret har innhentet pristilbud fra to leverandører etter befaring:

- Olimb: kr 259 300 inkl. mva per rekke, (vi har tatt ut 100 000kr fra tilbudet som er vedlagt da man ikke trenger hetter).
- Proline: kr 151 759 inkl. mva per rekke

Begge løsningene er beregnet å forlenge levetiden på avløpsrørene med minst 50 år.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Olimb:

Vi kan ta 3 rekker i år med oppsparte midler

1. Beholder dagens beløp på felleskostnader og tar 3 rekker i år med oppsparte midler og deretter 2 rekker i året over 7,5 år
2. Øker felleskostnadene til kr. 3 000 og tar 3-4 rekker i året over 8 år
3. Øker felleskostnadene til kr. 3 500 og tar 6 rekker i året over 4 år
4. Tar opp lån for å ta hele prosjektet med en gang, økning i felleskostnadene vil da bli justert ihht avdrag og renter på lån.

Proline:

Vi kan ta 5 rekker i år med oppsparte midler

1. Beholder dagens beløp på felleskostnader og tar 5 rekker i år med oppsparte midler og deretter 3 rekker i året over 7 år
2. Øker felleskostnadene til kr. 3 000 og tar 7 rekker i året over 3 år
3. Øker felleskostnadene til kr. 3 500 og tar 11 rekker i året over 2 år
4. Tar opp lån for å ta hele prosjektet med en gang, økning i felleskostnadene vil da bli justert ihht avdrag og renter på lån.

Ved å dra prosjektet utover flere år vil prisen bli KPI justert etter avtale med entreprenør.
Det er ingen garanti for at rørene holder i 10 år til og ved eventuelle akutte behov er det mulighet for at man må ta flere rekker over kortere tid. Dette er det umulig for styret eller entreprenør å si noe om da uforutsette ting kan komme opp.

9. BETYDNINGSFULLE BESLUTNINGER

Forslagsstiller:

Bent Alkan

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vi opplever at styret i sameiet gjør viktige og betydningsfulle beslutninger uten at sameiere får ta del i dem.

Det har i tidligere saker blitt foretatt felling av trær på sameiets tomt uten at alle sameierne har fått muligheten til å få påvirke hvorvidt man er enig eller ei.

Nå har dette skjedd igjen, 11. og 12. mars rett utenfor vårt rekkehus (nr. 22).

Denne gang handler det om topping av trær, blant annet ut mot den trafikkerte Slemmestadveien.

Vi vet ikke hva som har vært foranledningen her, men synes ikke det virker rimelig at noen som ønsker topping kan få igjennom dette uten at alle kan få uttalt seg. For noen er sol viktigere enn beskyttelse mot trafikkert vei, mens for andre er det omvendt.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Vi ønsker derfor å fremme et forslag om at det i fremtiden alltid skal stemmes over forhold av større betydning for beboeres trivsel, slik at man slipper stadig nye overraskelser over endringer i vår egen hage tatt av enkelte som måtte ha andre meninger enn oss.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret har et ansvar for å ivareta helheten i boligsameiet og må ta beslutninger som gagner fellesskapet, selv om enkelte beboere kan ha ulike meninger om spesifikke tiltak. Vedlikehold av trær er en nødvendig oppgave for å sikre trivsel, sikkerhet og estetikk i sameiet. Dette innebærer blant annet beskjæring for å hindre at trær blir for høye, samt fjerning av døde eller syke trær.

Det er utfordrende å oppnå full enighet om alle endringer i fellesområdene, og derfor må styret ha et visst handlingsrom for å ivareta sameiets interesser på en effektiv måte. Å kreve avstemning om alle tiltak av denne typen vil kunne forsinke nødvendig vedlikehold.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Styret gis fortsatt mandat til å ta beslutninger om vedlikehold og nødvendige tiltak i fellesområdene, inkludert beskjæring og felling av trær, basert på en helhetlig vurdering av boligsameiets beste.

10. ENDRING AV FELLESKOSTNADENE

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Boligsameiet har for tiden en solid økonomi, med god likviditet og tilstrekkelige midler på konto. Økte felleskostnader i fjor har bidratt til økt oppsparing, og parkeringsprosjektet ble fullført til en kostnad som var 400 000 kroner lavere enn budsjettert. I tillegg ble låneopptaket forskjøvet til slutten av året, noe som har gitt lavere utgifter til renter og avdrag i 2024.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

1. Dersom det vedtas å gjennomføre rør-i-rør-prosjektet må felleskostnadene justeres etter alternativet med flertall i sak 8.
2. Dersom forslaget om rør-i-rør nedstemmes, mener styret at felleskostnadene kan reduseres med 200 kroner per måned per seksjon.

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

VEDLEGG 1 – KIWA RAPPORT

Rapport
Report

kiwa

Oppdragsgiver *Client*	Utførende enhet/lab. *Department/laboratory responsible*
Blakstad Hageby Boligsameiet c/o Solibo AS Dronning Eufemias gate 16 0191 OSLO	Kiwa AS Materials Technology, Kongsberg

Rapportnr. *Report no.*: **25NO-00099OR01**

Tittel *Title*: **Undersøkelse av korrosjon i avløpsrør**

Dato utgitt *Date issued*	Utarbeidet av *Prepared by*	Godkjent av *Approved by*	Innleveringsdato for prøve *Date of receipt of test object*
13.02.2025	Kristin Brandt	Jens Fredrik Blegstad	24.01.2025
Dato(er) testet *Date(s) Tested*			**Prøvetaking utført av Kiwa** *Sampling by Kiwa*
10.02.2025	Kristin Brandtsæter	Fredrik Blegstad	Nei *No*
Revisjonsnr. *Revision no.*	**Konfig.kont.** *Config.contr.*	**Antall sider** *No. of pages*	**Ant. vedlegg** *No. of append.*
0	Ja *Yes*	5	0
Kopi nr. *Copy no.*	**Akkreditert test (ISO 17025)** *Accredited test (ISO 17025)*	**Kundens ref.** *Client's ref.*	**Bestillingsnr.** *Order no.*
	Nei *No*	Mattis Myhrvold	

Fordeling *Distribution*: Oppdragsgiver

Revisjonskommentar *Revision Comment*

Akkreditering innebærer at laboratoriet oppfyller de krav Norsk Akkreditering stiller til kompetanse og prøvingssystemer for de prøvinger akkrediteringen omfatter. Dette innebærer også at laboratoriet har et tilfredsstillende kvalitetssikringssystem og nødvendig sporbarhet til akkrediterte eller nasjonale laboratorier. Prøvingsresultatene gjelder uts lukkende de prøvede objekter. Utdrag av rapporten må ikke gjengis uten skriftlig godkjenning fra Kiwa AS

Accreditation implies that the laboratory meets the requirements set by Norwegian Accreditation concerning competence and testing system for all the testing contained in the accreditation. It also states that the laboratory has a satisfactory quality assurance system and traceability to accredited or national laboratories. The results relate only to the items tested. The report shall not be reproduced except in full, without the written approval from AS

Kiwa AS

Postadresse: Postboks 141 Økern, NO-0509 Oslo
Besøksadresse: Kabelgaten 2, NO-0580 Oslo
Tlf.: +47 22 86 50 00
E-post: firmapost@kiwa.com
Web: kiwa.no
Org.no. 976 491 696

Contents

1. Sammendrag / Scope 2
2. Referansedokumenter / Reference Documents 2
3. Testprosedyre / Test Procedure 2
4. Resultater / Results 3
5. Konklusjon / Conclusion 5

1. Sammendrag

Kiwa ble engasjert av Blakstad Hageby Boligsameiet for å undersøke korrosjon i et utkapp av avløpsrørene i sameiet. Det ble informert om at avløpsrøret ble tatt i bruk i 1958 +/- ett år. Målet med undersøkelsen er å beregne korrosjonsraten, og derav estimere restlevetiden.

2. Referansedokumenter

Stråby, K. og Fiskum, L. E. (2021) *Levetider for vann- og avløpsrør i bygninger – Resultater fra feltstudier*. Oslo: SINTEF akademisk forlag. Tilgjengelig fra: https://www.sintef.no/publikasjoner/publikasjon/1932273/

3. Testprosedyre

Røret ble først kuttet på langs og både innsiden og utsiden av røret be inspisert for å forsøke å finne ut hvor de største korrosjonsskadene befant seg. 3 områder ble valgt ut for videre undersøkelser i lysmikroskopet. Tverrsnittet der godstykkelsen var minst ble målt.

Basert på målingene av godstykkelse, opprinnelig godstykkelse og alderen til røret ble korrosjonsraten og gjenværende levetid til avløpsrøret estimert.

Formelen for å finne korrosjonsraten er:

$$r_{korr} = \frac{t_{org} - t_{min}}{A_{nå} - A_{org}}$$

Formelen for å finne rest levetiden er:

$$L_{rest} = \frac{t_{min} - t_{krit}}{r_{korr}}$$

r_{korr} – korrosjonsrate
t_{org} – original godstykkelse
t_{min} – minste målte godstykkelse
$A_{nå}$ – årstall prøven ble tatt ut.
A_{org} – årstall røret ble tatt i bruk
L_{rest} – restlevetid
t_{krit} – kritisk godstykkelse

4. Resultater

Inspeksjon av røret viser tegn til betydelig korrosjon på innsiden, mens utsiden ser ut til å være tilnærmet intakt. Det er ikke tegn til gjennomrusting noen steder.

Dimensjonene på røret kan sees i Figur 1.



Figur 1: Dimensjoner på røret: OD - 110mm, ID – 100 mm, godstykkelse – 5 mm.

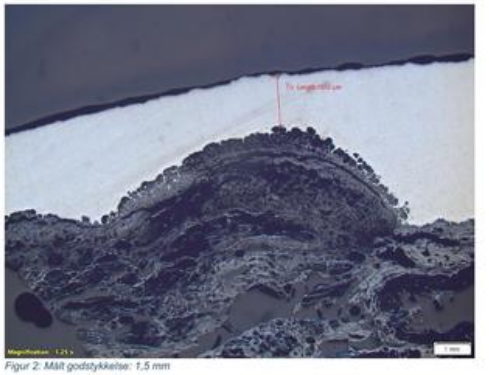
Figur 2, Figur 3 og Figur 4 viser den minste godstykkelsen i de tre områdene som ble undersøkt. Figur 2 viser den minste godstykkelsen av de tre områdene på 1,5 mm og blir derfor brukt til å beregne korrosjonsraten og levetiden.

$$r_{korr} = \frac{5mm - 1{,}5mm}{2025 - 1958} = 0{,}052\ mm/år$$

$$L_{rest} = \frac{1{,}5mm - 1{,}5mm}{0{,}052mm/år} = 0år$$

Kritisk godstykkelse er satt til 1,5 mm for avløpsrør i samsvar med liknende beregninger fra Sintef (Stråby og Fiskum, 2021). Dette er ifølge Sintef et konservativt tall. Beregningene gir en restlevetid på 0 år.

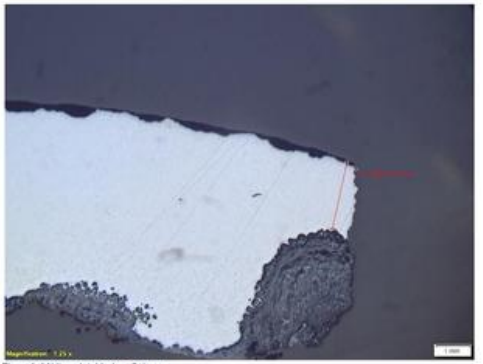
SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier



Figur 2: Målt godstykkelse: 1,5 mm



Figur 3: Målt godstykkelse: 1,7 mm.



Figur 4: Målt godstykkelse: 2,1 mm.

5. Konklusjon

Restlevetiden er beregnet til 0 år. Dette er riktig nok basert på et konservativt estimat, men det anbefales likevel å sette inn tiltak for å hindre potensielle lekkasjer så snart som mulig.

Korrosjonen i røret er ujevn og varier mye fra område til område. Det er derfor ikke mulig å anslå nøyaktig hvor mange år det er igjen til gjennomrusting ved å undersøke noen få tverrsnitt. Den estimerte restlevetiden er derfor kun et grovt estimat, og det vil alltid være tvil om man har undersøkt området med mest korrosjon. Det kan derfor ikke utelukkes at det finnes områder i de gjenværende rørene der godstykkelsen er betydelig mindre enn det som er målt i denne rapporten.

VEDLEGG 2 – TILBUD RØRFORNYING OLIMB

olimb RØRFORNYING

Tilbudsestimat rørfornying

Blakstad Hageby 6a



Vedlegg:

1. Grunnlag for tilbudet
2. Tilbudstabell
3. Betingelser
4. Vi svarer alle.

Olimb RØRFORNYING AS

Grunnlag for tilbudsestimat om rørfornying, datert 21.03.2025
Til Blakstad Hageby Boligsameiet, Blakstad Hageby 6A

Det er ikke mulig å gjøre tilstrekkelig grunnlagsarbeid uten risiko for at slik arbeid (f.eks. rens) vil medføre risiko for kollaps eller driftsstans.
Det vil i noen tilfeller også kreve omfattende forundersøkelser og tester, eller inngripen i bygningsmassen for tilstrekkelig avdekking.
Dette gjelder selv etter innmåling.
Offentlig informasjon kan være feil, mangle vital forhold eller bli nektet utlevert.
Om dere har kjennskap til forhold som kan påvirke arbeidet melde fra skriftlig om dette til den medarbeider i Olimb Rørfornying som har sendt deg tilbudsestimatet

Om dere har informasjon om begrensinger for parkering eller annen tilkomst med utstyr i umiddelbar nærhet til der vi skal arbeide (installere fra) = ca 3-4 meter, begrensinger for bruk av vann, strøm, er det viktig dere melder fra om dette før arbeidet påbegynnes.

Olimb rørfornying benytter seg av lastebiler og vi har derfor behov for å parkere denne i deres oppkjørsel eller langs vei utenfor tomten. Om det er skiltet parkeringsforbud eller annet som hindrer vår parkering må vi søke skiltet parkeringsvedtak, dette har en behandlingstid på minimum 2 uker.

Vi kan trenge tilgang til 16A kurs og utekran ved behov, kostnadsfritt.

Vi trenger fri tilgang til tilkomstpunkt.

Grunnlaget for prisestimatet er basert på rapport og film utført av Norva24 Drammen. Det ble totalt filmet ca. 33m. Det står oppført med Ø110mm, men vi antar at røret er Ø125mm, da det blir dimensjonsendring ned utover på strekket. Dette blir kontrollert på en evt. forkontroll/innmåling. Det er potensielt 10 gren som skal gjenåpnes. Det er en del gren i plast, disse bør settes grenforsterker i hvis mulig. Dette for å få det tett. Hvis ikke kunde ønsker grenforsterkere faller 1 rigg og 1 grenforsterker bort per gren kunde ikke ønsker.
Vi ser også at det trolig må etableres tilkomstpunkter, for å få gjennomføre rehabilitering.

Det tas forbehold at rørene tåler spyl og rens. Det tas forbehold at vi får hentet ut rust og sedimenter ved spyl og rens. Det tas forbehold om at vi har tilstrekkelig tilkomst for å installere strømpe og grenforsterkere.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Olimb RØRFORNYING
Sarpsborgveien 115
N-1640 Råde
Tlf.: +47 69 28 17 00
post@olimb.no
www.olimb.no
www.rorfornying.no
997 447 018 MVA

Blakstad Hageby Boligsameiet
vettre
1392

Deres ref: Mattis Myhrvold
40 22 13 07
Mattis.Myhrvold@lier.kommune.no

Vår ref. Jørgen Kjekk Alfredsen Arbeids adresse: Blakstad Hageby 6 Dato 21.03.2025
Henviser til forespørsel og kan med dette gi følgene prisestimat:
Strekk 1: Tilgjengelig tilkomstpunkt medstrøms ca. 24m avslutte blindt med overlapp i plast. Antatt Ø125mm.
Gjenåpne og sette grenforsterkere.

Beskrivelse	*Antall*	*Enhet*	*Pris*	*Rabattert pris*	*Beløp*
Rigg og drift	11	RS	7 500		kr. 82 500 ,-
Innmåling /forkontroll inntil 20 meter	1	Stk	5 500		kr. 5 500 ,-
Innmåling /forkontroll per meter etter 20 meter	4	Mtr	445		kr. 1 780 ,-
Ferdigfilm/Dokumentasjon	1	Stk	2 000		kr. 2 000 ,-
Rigg for spyl /rensing før rehabilitering	1	RS	4 500		kr. 4 500 ,-
Metersats Spyl /rensing før rehabilitering	24	Mtr	795		kr. 19 080 ,-
Foring 125 mm	24	Mtr	1 850	1 641	kr. 39 380 ,-
Gjenåpning av grenrør	10	Stk	4 800	3 700	kr. 37 000 ,-
Grenforsterkning	10	Stk	8 000		kr. 80 000 ,-
Tilleggstjenester					
Forvrengning	15	Mtr	200		kr. 3 000 ,-
Blindende (tilgang fra en ende) 125 mm	1	Stk	4 000		kr. 4 000 ,-
Motstrømsenhet	1	Stk	1 200		kr. 1 200 ,-
Demontere / kapping av stamme ink. rørdeler.	1	RS	7 500		kr. 7 500 ,-
Sum før rabatt eks mva.					kr. 303 460 ,-
De er gitt en rabatt utfra de mengder som er satt opp for denne jobben					**kr. -16 020 ,-**
Sum etter rabatt eks mva.					kr. 287 440 ,-
Mva					kr. 71 860 ,-
Total. Inkl. Mva					kr. 359 300 ,-

Vi tar forbehold om at forkontroll ikke alltid avdekker forhold som krever ekstra tiltak eller gir begrensninger i den operative gjennomføringen. Dette vil evt. varsles fortløpende til oppdragsgiver.

Tilbudet er gyldig i 3 måneder, og basert på oppgitte mengder og informasjon i dette tilbudet. Tilbudet er å anse som akseptert om tilbudet er signert og/eller bestilling er sendt ved å returnere mottat tilbud på epost.

Etter innmåling/forkontroll vil kunden motta nytt tilbud basert på innmåling/forkontroll. Dersom prisøkningen er mer enn 15 % må kunden bekrefte ny korrigert pris. Dersom kunden ikke godtar prisendringen, vil kunden likevel være forpliktet til å betale kr.6875,- inkl.mva. for innmåling/Forkontroll

Det er viktig at kunden gir beskjed om at arbeidet har spesielle krav til dokumentasjon som skal sendes kommunen og/eller kunden ønsker at vi skal sende sluttattest til kommunen på vegne av kunden. Dette har egne prissatser som skal fremkomme i tilbudet dersom det er medtatt.

Olimb RØRFORNYING

Vedlagt dette tilbudet følger det et *Grunnlag* for jobben sammen med *Standard vedlegg for rørfornying i private røranlegg* som del av avtalen.
For borettslag, sameier og andre profesjonelle parter gjelder betingelsene i Norsk Standard 8406.

Ved evt. spørsmål, ta kontakt med undertegnede.
Vi ser fram til deres tilbakemelding.

Med hilsen

Olimb Rørfornying AS

Jørgen Kjekk Alfredsen
Tlf: 99 11 49 00 Mail: jorgen.alfredsen@olimb.no

Dato _____ Kunde _____

Versjon: 27.01.2025

Olimb RØRFORNYING AS

Standard vedlegg for rørfornying i private anlegg

Informasjon om Olimb Rørfornying

Første rørfornying i 1977, som en av de første i verden, for Oslo kommune.
Var medeier i verdens første fabrikk for produksjon av rørfornyingsprodukter.
Utviklet den første robot for åpning av grenrør/påkoblinger i rørfornyet rør.
Er nå en del av danske Per Aarsleff AS konsern som er Europas største installatør og produsent av rørfornyingsprodukter.
Har alle nødvendige sertifiseringer, produktrettigheter og tekniske godkjenninger.
Leverer rørfornying til alle markeder (offentlig, industri, offshore og privatmarkedet).
Alle våre installasjoner blir kvalitetssikret og leveres innenfor gjeldende kvalitetskrav.

Vi leverer garantibevis i form av FDV og/eller dokumentasjon, som verdidokument for eiendommen.
Ofte også til nytte ovenfor forsikringsselskap.

Basert på eksisterende informasjon, vil det foreligge er grunnlag og tilbudsestimat i tillegg til dette dokumentet. Det kan bli avdekket forhold før og i forbindelse med installasjon som vi ikke har kunnet forutse, og derfor ikke et tatt med i grunnlag og tilbudsestimatet. Vi kan ikke ta ansvar for mer enn mengder og grunnlag som er oppgitt i tilbudsestimat, grunnlag og dette dokumentet.

Vi tilstreber å planlegge for installasjon for at kunden skal få best mulig forutsigbarhet.
Årsaker knyttet til for eksempel produkt, utstyr, sykdom o.l. kan i noen tilfeller påvirke våre planer, og endring i plan for installasjon blir nødvendig.
Andre uforutsette forhold kan påvirke fremdrift og den tid kunden er uten vann og avløp. En slik forlenget tid med stengt anlegg, kan ikke vi bære konsekvensene av.

Beskrivelse av rørfornyings arbeidene

Forkontroll



Rørinspeksjon av stikkledning med TV-kamera.
Spyler opp gjengrodde rør.

Montering



Ved trykk vrenges strømpen innover i røret. Strømpen herdes med steam/varmt vann.

Resultat



Nytt helstøpt rør inni det gamle. Styrke som tilsvarer et nytt rør.

Rørfornying er installasjon av en foring som blir til et nytt selvstendig rør inni den eksisterende rørtraseen. Dette røret får en glatt overflate med bedre tilhørende hydraulisk funksjon.
Olimb Rørfornying er den eneste installatøren i Skandinavia som produserer sine egne produkter.
Vi installerer ca 15.000 rørstrekk hvert år i Norge innen offentlig, industri, offshore, næring og privat.

Versjon: 27.01.2025

Olimb RØRFORNYING AS

Rør med dårlig tilstand må renses før installasjon. Her fjernes korrosjon, fett, forsteinet masse og lignende. Dette går normalt fint med standard godkjent utstyr. Om det skulle bli avdekket forhold, eller bli påført ytterligere skade som medfører ekstra arbeider eller begrenser utførelsen kan ikke vi ta ansvar for dette.
Om hele eller deler av arbeidet ikke kan gjennomføres blir det fakturert for faktiske mengder, samt eventuelt uforutsett ekstra tid og materiell.

Ved installasjon av strømpeforing uten tilgang til endepunkt vil foringen installeres så langt frem mot grenpunkt/påkoblet rør som ledningens tilstand og/eller geometri tillater. Vi må her være oppmerksom på at foringen er fleksibel og mange forhold kan påvirke foringens eksakte lengde etter installasjon. Om rørfornyingen medfører overgang mellom 2 rørstrekk, kan det bli en glipe som ikke fornyes i overgangen. Dette kan gi mindre lekkasje i grunnen, som ikke påvirker driften av anlegget. Dersom våre medarbeidere under installasjon vurderer at det er nødvendig med en kort installasjon ved overgang til nytt rør (eller kommunalt rør) av hensyn til mulig driftsstans vil dette medføre en ekstra kostnad. En slik installasjon er ikke ensbetydende med at kommunen nødvendigvis godkjenner installasjonen, av årsaker nevnt over.

Olimb Rørfornying tar ikke ansvar for kommunale/offentlige krav og godkjenninger. Det er mange kommuner i Norge med ulike regler og praksis som jevnlig justeres. Offentlige myndigheter eller annen 3 parts varsling og godkjennelse av arbeidene, inngår ikke eller er vårt ansvar. Vår leveranse er i henhold til vårt prisestimat, grunnlag og vedlegg.

Ferdigfilm leveres ihht. Rørinspeksjon Norge sine krav og kan ikke tilpasses den enkelte kommunes løpende regulering. Kommuners ekstra dokumentasjon eller installasjon vil tilkomme som ekstra kostnad.

I noen tilfeller utfører vi kun begrenset rørfornying (f.eks. reparasjon av skadepunkt) med avslutning midt i rør. Vårt ansvar er kvaliteten på vår rørfornying. Vi kan ikke ta ansvar for skade på selve overgangen, eller at det oppstår problemer i overgangen eller andre forhold som ikke skyldes rørfornyingen.

Det er veldig viktig at kunden sørger for at alt av vann og avløp (Gjelder alle maskiner og gjenstander som bruker vann og avløp) ikke benyttes, og er stengt og slått av. Dette gjelder fra før arbeidene starter til vi bekrefter at arbeidene er ferdig og anlegget kan benyttes. Om dette ikke er ivaretatt, kan det medføre oversvømmelse, følgeskader og skade på installasjon og ekstra arbeider. Ekstra arbeider/konsekvenser vil medføre ekstra kostnader for kunden.

Det legges til grunn at det er tilstrekkelig plass til oppstilling av biler og utstyr i nær tilknytning til der arbeidene skal gjennomføres. Hjulspor og lignende merker kan forekomme uten at vi kan holdes ansvarlig.
Om ikke kunde er til stede, er kunde uansett ansvarlig for økonomisk konsekvens av ventetid om det ikke er lagt til rette for og informert om hvordan vi skal få nødvendig tilkomst.
Vi må for eksempel ha tilkomst til oppstilling av bil, all nødvendig del av bygg og annen del av grunn/bygg hvor tilkomst kreves, 16 A stikkontakt og vann (f.eks utvendig hagekran.) for å kunne utføre jobben.

Det legges til grunn at det er nødvendig tilkomst til aktuelle rør for utførelse av arbeidene. At kum, pakninger, stoppekraner og lignende fungerer som de skal. Manglende tilkomst/tilstand kan medføre ekstra arbeider/kostander for kunden, eller at arbeidene ikke kan utføres.
Det er lagt til grunn at stakekum/kummens diameter på grunnplan er tilnærmet lik dybden på

Versjon: 27.01.2025

Olimb RØRFORNYING AS

stakekum/kum.
Det er lagt til grunn at hele rørets diameter er tilgjengeleg i stakekum/kum.

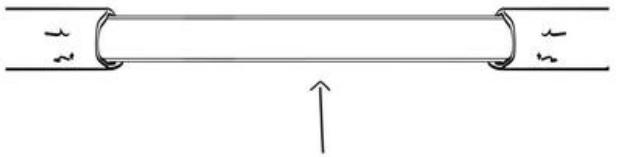
Våre arbeider omfatter ikke rørlegger, pigging, graving, sprylebil og andre håndverkstjenester med mindre dette er spesifisert. Om dette er nødvendig, vil dette komme som tilleggskostnad til rørfornyingen. Om slikt arbeid skal faktureres av Olimb Rørfornying, tilkommer dette med 15 % påslag på prisen fra annen håndverker. Konsekvenser av arbeider som er utført av annen entreprenør/håndverker kan få økonomiske konsekvenser for vårt arbeid. Dette må dekkes av annen entreprenør/håndverker eller kunde.

Grunnlaget for tilbudsestimatet er basert på informasjon som kan være begrensende da kartlegging/ grunnlag ikke nødvendigvis stemmer og/eller gir all nødvendige informasjon.
Dette kan være tilstand på rør, svanker, ombygginger, påkoblinger, manglende oppdatert informasjon o.l.. Selv om det er gjennomført rørinspeksjon/innmåling, er sjeldent gjennomført komplett i 100 % renset rør og det kan senere avdekkes mangler, begrensninger eller kreves ekstra tilkomstsarbeider som ikke er medtatt.

Olimb Rørfornying AS oppgir enhetspriser i tilbudsestimatet. Det gjør det lett å avregne – som avtalt - mot faktiske utførte mengder i tabell.
Om arbeidene viser seg å overstige 15 % av estimert tilbud, vil du bli kontaktet før arbeidene fullføres. Vi trenger da en godkjennelse for at arbeidene fullføres.

Rørfornying har samme garantitid som på nytt rør, og er tilpasset anvendelsesområde.
Arbeidene er overlevert når rørfornyet rør er tatt i bruk.

RØRFORNYING
PRIVATE AVLØPSRØR
SPØRSMÅL OG SVAR



NYTT RØR INNE I DET GAMLE.
AKKURAT LIKE GODT OG HOLDBART SOM ET NYTT RØR!

Olimb

OLIMB.no/PRIVAT OLIMB RØRFORNYING AS

TILBUD



HVA ER EGENTLIG INKLUDERT I TILBUDET DU FÅR FRA OSS I OLIMB RØRFORNYING?

Tilbudet du får fra oss inkluderer fornying av avløpsrøret ditt med strømpeforing og arbeidet som gjøres før og etter installasjonen.

I praksis er følgende inkludert i våre tilbud, med mindre noe annet er spesielt avtalt:

- Vi sørger for at **avløpsrøret ditt blir spylt/renset og kontrollert** før installasjon.
- **En strømpeforing av filt blir produsert på mål** til å passe perfekt i ditt avløpsrør. Foringen blir impregnert med et plaststoff og klartgjort for installasjon samme dag som vi skal gjøre rørfornyingen hos deg.
- Vi kommer til deg med alt nødvendig utstyr og **utfører rørfornyingen og etterarbeidet,** for eksempel gjenåpning av grenrør.
- Etter installasjon **filmer vi røret innvendig** for å være sikre på at resultatet ble bra. Filmen kan du få som en del av sluttdokumentasjonen fra oss.
- Sammen med fakturaen fra oss får du et **garantibevis på at avløpsrøret ditt er fornyet.** Dette beviset kan du bruke som dokumentasjon overfor forsikringsselskapet ditt, og som et verdibevis for eksempel ved salg av boligen senere.



ORD OG UTTRYKK

Foring:
Filtforingen som vi bruker i rørfornyingen, impregnert med herdestoff og klar til installasjon i ditt rør.

Gjenåpning av grenrør:
Vi bruker en fjernstyrt fres og kamera til å lage åpning inni det rehabiliterte røret for eventuelle grenrør som er tilkoblet.

Kapp av innstikk i hovedledning:
Når vi rørfornyer mot kommunalt rør må enden på strømpen kuttes/freses bort, slik at den ikke stikker inn i hovedrøret. Dette gjør vi med fjernstyrt fres og kamera.

Forvrenging:
Når vi installerer trenger vi en lengde tørr (ikke impregnert) strømpeforing mellom innføringsenheten og røret. Dette kaller vi forvrenging.

Blindende:
Når vi kun har tilgang til den ene enden av røret, installerer vi strømpeforingen med en knyttet plastbelg i enden. Denne metoden kaller vi "blind ende". Når strømpen er ferdig herdet inni røret, drar vi ut plastbelgen, slik at røret blir åpnet.

Motstrømsenhet:
Ved montering mot vannstrømsretningen trekker vi inn en slange sammen med strømpen som leder dampen ut av røret.

Eksisterende rørtrasé:
Hvor det gamle røret går på eiendommen.

Hydraulisk funksjon:
Rørets evne til å lede avløpsvann dit det skal.

(ENHET) RS:
Rund sum (faste avrundede priser)

OLIMB.no/PRIVAT OLIMB RØRFORNYING AS

UTFØRELSE

HVORDAN FOREGÅR SELVE RØRFORNYINGEN? ER DET NOE DU MÅ GJØRE ELLER TENKE PÅ?

Vi kommer til deg med en installasjonsklar "strømpe" og du har et nytt rør når vi drar. Du kan ikke bruke avløpet mens vi jobber.

På den avtalte installasjonsdagen kommer vi i lastebil med alt utstyr vi trenger for å rørfornye avløpsrøret ditt. Vi trenger fri tilgang til røret der vi skal installere strømpen, og plass til å sette fra oss lastebilen i nærheten.

VIKTIG: Ikke bruk vann og avløp mens vi jobber

Vi må tette avløpet mens vi fornyer røret. Det betyr at alt utslipp av vann, f.eks. fra vaskemaskin, dusj, toalett og servanter, kan resultere i oversvømmelser. Bruk av vann og avløp kan også ødelegge for installasjonen og føre til at jobben blir dyrere og tar lenger tid.

Vi gir beskjed når avløpet er åpnet igjen

Normalt blir vi ferdige med en installasjon på en dag, og det nye røret kan da tas i bruk med en gang.

DIN HUSKELISTE:

- Sørge for at vi har plass til å stå parkert med lastebil i nærheten av røret som skal fornyes.
- Rydde/fjerne hindringer rundt sluk, kummer eller stakeluker som gir oss tilgang til røret.
- NB! IKKE BRUK VANN OG AVLØP MENS VI JOBBER!!!

RØRFORNYING MED STRØMPEFORING TRINN FOR TRINN



OLIMB.no/PRIVAT OLIMB RØRFORNYING AS

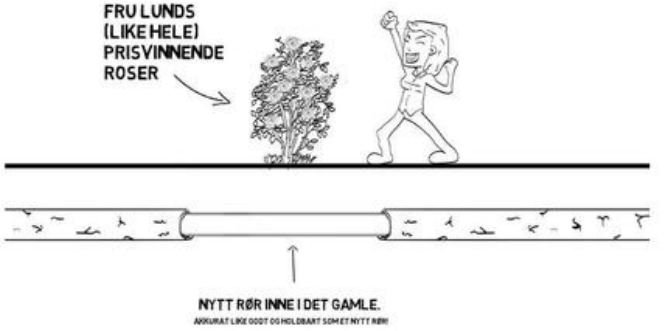
KVALITET

HVORFOR BØR DU VELGE OLIMB NÅR DET FINNES ANDRE SOM KAN UTFØRE RØRFORNYING?

Olimb var det første firmaet i Norge som utførte rørfornying med strømpeforing for mer enn 40 år siden. Du kan være helt trygg på at vi leverer løsninger av beste kvalitet!

5 gode grunner til å velge oss

1. Lengst erfaring med metoden i markedet. Vi utførte første installasjon med strømpeforing i Norge i 1977 og røret fungerer akkurat like godt i dag.
2. Svært dyktige og erfarne operatører som utfører installasjonene
3. Kvalitetsprodukter som er grundig testet gjennom mange år
4. "Nytt rør"-garanti som dokumenterer kvaliteten til det fornyede røret
5. Tusenvis av fornøyde kunder og oppdragsgivere, både privat og offentlig



OLIMB.no/PRIVAT OLIMB RØRFORNYING AS

VEDLEGG 3 – TILBUD RØRFORNYING PROLINE

PROLINE GROUP

Blakstad Hageby Boligsameiet
Org. Nr. 987 439 920
Vettre

Oslo, 14 april 2025

Pristilbud på rørfornying i Blakstad Hageby Boligsameiet

Beregningsgrunnlag

I dette tilbud er det priset følgende:

Rørfornying med strømpe av 527meter bunnledninger for spillvann i 26 rekkehus.

Gjenåpning av 214 forgreninger.

Med utgangspunkt i dette har vi gleden av å tilby arbeidene utført til følgende pris:

Rørfornying, innvendig bunnledninger	kr. 2.108.000, -
Gjenåpning av forgreninger	kr. 1.048.600, -
+ 25 % mva.	kr. 789.150, -
Totalt inkl. mva.	kr. 3.945.750, -

Prisen inkluderer følgende:

- All avfallshåndtering.
- All rigg og drift
- Nødvendige forsikringer.
- Rens av rør før fornying.
- Rørfornying med strømpe av innvendige bunnledninger fra stamme til 1 meter utenfor hus.
- Etterkontroll og dokumentasjon av utførte arbeider.

Tilvalg og tilleggsarbeider

Tilbudet omfatter kun rørfornying og inkluderer ikke andre håndverkstjenester som rørleggerarbeid, tømrerarbeid, flislegging, graving, høytrykksspyling, maling, elektrisk arbeid etc. Proline Norge AS kan bestille og koordinere slike arbeider fra andre håndverkere dersom byggherre selv ikke ønsker å påta seg dette arbeidet. Det påløper i så fall et standard påslag på 15 % for slikt underentreprisearbeid.

Proline Norge AS
Caspar Storms vei 14, 0664 Oslo
info@proline-group.no
+47 815 00 898
www.proline-group.no

PROLINE GROUP

Dette ekstra arbeidet antas å være begrenset. Proline Norge AS fakturerer kun boligsameiet.

- Timepris rørlegger og elektriker: kr. 950,- eks. mva.
- Timepris snekker og murer: kr. 850,- eks. mva.

Mellom mandag kl. 10:00 til onsdag kl. 20:00, kan vi tilby alternative midlertidige løsninger: Toalettvogn, 1 stk toalett på henger; leie kr. 7.000 eks. mva. pr. måned. Her er en tømming og en rengjøring inkludert pr. uke. Toalettkabinen plasseres utenfor blokken hvor arbeidet pågår.

Alternativt leies toalett med dusj. Pris på dette varierer da det må se på tilkoblingspunkter med avløp og vann.

Høytrykksspyling/sugebil kan tilkomme ved behov.

Kapping og montering av ny stakeluke på stammer i kjeller. Kr. 4.900, - eks mva pr stk.
Dette priset gjelder når stam ikke er innstøpt.

I noen tilfeller avdekkes det ombygging, modernisering eller annen utførelse som ikke er i henhold til forskriftene. Dette kan begrense mulighetene for rørfornying og kan medføre ekstra arbeid/kostnad.

Ekstraarbeid som følge av rør som ikke tåler rengjøring, som er skadet eller større svanker vil bli utført gjennom konvensjonell rørutskifting over en separat kontrakt mellom byggherren og rørlegger.

Øvrig informasjon

Varsling og informasjon
Arbeide med spillvann: Arbeidet utføres normalt mellom mandag kl. 10.00 – onsdag kl. 20.00. Avløpet må i dette tidsrommet stenges helt for bruk i hele rekkehuset. Informasjon vil også distribueres direkte til beboere i god tid før arbeidet starter.

Byggetid og tidsfrister
Beregnet gjennomføringstid for hele arbeidet er antatt til 26 uker. Det må regnes 1 dag til oppriggingved prosjektstart. Ved sykdom hos produksjons-arbeiderne kan fremdriftsplanen avvike noe. Dersom forsinkelser oppstår på grunn av byggherrens interne forhold eller hos side-entreprenører, har Proline Norge AS rett til å be om fristforlengelse.

Dokumentasjon og garanti
Etter at rørfornyingen er ferdig, gjennomføres en etterkontroll for å dokumentere utførte arbeider. Proline Norge AS vil overlevere byggherren en minnebrikke med video/dokumentasjon av den fullførte rørfornyingen, der hvert enkelt rør dokumenteres, etter at arbeidet er ferdigstilt og avsluttet. Byggherren mottar en protokoll samt garantibevis når alt er ferdig. Garantitiden i denne total-entreprisen er på 10 år.

Fakturering
Fakturering skal følge fremdriftsplanen, samt med følgende tillegg: Det gis 5% innestående som forfaller ved sluttovertakelse. Fakturering skjer løpende etter den til enhver tid gjeldende plan.

Proline Norge AS
Caspar Storms vei 14, 0664 Oslo
info@proline-group.no
+47 815 00 898
www.proline-group.no

PROLINE GROUP

Tilkomst og forarbeid

For å utføre arbeidet optimalt trenger Proline Norge AS tilgang til visse fasiliteter og områder på byggeplassen. Her er hva som kreves:

• Byggherren må samle inn og gi Proline Norge AS alle nødvendige nøkler eller tilstrekkelig tilgangsrettigheter.
• Byggherren må tilrettelegge følgende:
- Parkeringsplass for 1-2 arbeidsbiler, bekoste og ta hånd om ev. parkeringstillatelse.
- Tilgang til strøm og vann på stedet.
• Byggherren skal gi beboere informasjon om arbeidet som skal utføres, samt behov for tilgang til leiligheter.

Betingelser

• Avløpet kan ikke brukes under avstenging. Dette kan resultere i skader på installasjonene som kan få økonomiske og fremdriftsmessige konsekvenser for byggherren.
• Vi tar forbehold om at stammer har god tilkomst i kjeller.
• Vi forutsetter at rør er i en slik forfatning at rens og rørfornying er mulig.
• For denne avtale gjelder NS 8407 Alminnelige kontrakts bestemmelser for totalentrepriser.

Vi håper tilbudet er av interesse og ser frem til å høre fra dere.

Tilbudet er gyldig i 60 dager fra tilbudsdato.

Gjøvik .....

For Blakstad Hageby Boligsameie

Styreleder

Oslo, 14,04,2025

For Proline Norge AS

Daglig leder, Anders Arnell

Selger, Andreas Svensson

Proline Norge AS
Caspar Storms vei 14, 0664 Oslo
info@proline-group.no
+47 815 00 898
www.proline-group.no

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I BLAKSTAD HAGEBY BOLIGSAMEIE

Møtedato:	tirsdag, 29. april 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Thon Hotel Vettre

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Morten Aas foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
32 seksjonseiere
1 fullmakter
Totalt 33 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret
Det ble foreslått honorar til styret på kr. 150 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder
Styreleder velges særskilt.
Thale Gaupset ble valgt som styreleder for to år med et årlig honorar på 150 000,- ved akklamasjon.

5.2. Valg av styremedlemmer
Cibele Bang ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.
Ramya Inamdar ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.
Martin Boda Hansen ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.

5.3. Valg av varamedlemmer
Julia Elisabeth Simensen ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

5.4. Valg av valgkomité
Ingen kandidater meldt seg til valgkomiteen under møtet. Styret har derfor bestemt at de tar dette arbeidet selv det neste året.

5.5. Valg av arrangementskomité
Anne Cathrine Elnæs Aaby, Julia Elisabeth Simensen og Cibele Bang ble valgt som arrangementskomité for ett år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Thale Gaupset	På valg: 2027
Styremedlem:	Cibele Bang	På valg: 2027
Styremedlem:	Ramya Inamdar	På valg: 2027
Styremedlem:	Martin Boda Hansen	På valg: 2026
Varamedlem:	Julia Elisabeth Simensen	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

6. EL-BIL LADER KOMITÉ

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det velges en komité som utreder mulighetene og løsninger for El-bil ladere.

Endringsforslag/ benkeforslag:
[Dersom aktuelt med endringer av forslagsstillers opprinnelige forslag, styrets opprinnelige forslag eller nye alternative forslag til vedtak i saken. Det bør protokollføres hvem som har fremmet benkeforslaget. Merk at endringsforslag eller benkeforslag må ligge innenfor rammene av saken og opprinnelige forslag]

Vedtak:
Godkjent.

Komiteen består av:
- Matias Kallevik
- Ramya Inamdar

7. FELLES INTERNETTAVTALE

Forslagstiller:
Ramya Inamdar

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Forslagstiller foreslår å tegne felles internettavtale for Boligsameiet.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styret foreslår at det nedsettes en komité som får i oppgave å samle inn tilbud og presentere mottatte tilbud og anbefalinger på neste sameiermøte.

Dersom det blir flertall for å gå videre med en felles avtale, må det fremgå av vedtaket at kostnaden for internett og/eller TV vil bli fakturert som en egen linjepost på sameiets felleskostnadsfaktura. Denne kostnaden vil bli justert årlig i tråd med KPI og reell faktura fra valgt leverandør, uten krav om godkjenning fra årsmøtet ved prisendringer, ettersom dette er en faktisk påløpt utgift.

Den enkelte seksjonseier vil være ansvarlig for å si opp sine nåværende avtaler for internett og TV.

Styret foreslår at det nedsettes en komité som får i oppgave å samle inn tilbud og presentere mottatte tilbud og anbefalinger på neste årsmøte.

Vedtak:
Styrets forslag til vedtak ble godkjent med 24 stemmer for og 5 stemmer mot. 3 blanke stemmer.

Styret står ansvarlig for å samle inn tilbud og presentere disse på et (ekstraordinært) årsmøte.

En til seksjonseier kom på møtet 18:56 som gjorde at stemmeberettigete på møtet økte til 33.

En seksjonseier dro under behandling av sak 8 som gjorde at stemmeberettigete ble redusert til 32.

8. RØR I RØR

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Olimb:
Vi kan ta 3 rekker i år med oppsparte midler
1. Beholder dagens beløp på felleskostnader og tar 3 rekker i år med oppsparte midler og deretter 2 rekker i året over 7,5 år
2. Øker felleskostnadene til kr. 3 000 og tar 3-4 rekker i året over 8 år
3. Øker felleskostnadene til kr. 3 500 og tar 6 rekker i året over 4 år
4. Tar opp lån for å ta hele prosjektet med en gang, økning i felleskostnadene vil da bli justert ihht avdrag og renter på lån.

Proline:
Vi kan ta 5 rekker i år med oppsparte midler
1. Beholder dagens beløp på felleskostnader og tar 5 rekker i år med oppsparte midler og deretter 3 rekker i året over 7 år
2. Øker felleskostnadene til kr. 3 000 og tar 7 rekker i året over 3 år
3. Øker felleskostnadene til kr. 3 500 og tar 11 rekker i året over 2 år
4. Tar opp lån for å ta hele prosjektet med en gang, økning i felleskostnadene vil da bli justert ihht avdrag og renter på lån.

Ved å dra prosjektet utover flere år vil prisen bli KPI justert etter avtale med entreprenør.

Det er ingen garanti for at rørene holder i 10 år til og ved eventuelle akutte behov er det mulighet for at man må ta flere rekker over kortere tid. Dette er det umulig for styret eller entreprenør å si noe om da uforutsette ting kan komme opp.

Endringsforslag/ benkeforslag:
Det økes felleskostnader med 200kr pr mnd og tas opp et lavere lån. Dvs at felleskostnader ligger på 2 800 kr pr mnd pr seksjon.

Benkeforslag falt med 12 stemmer for.

Vedtak:
Årsmøtet vedtar å akseptere tilbudet fra Proline med 32 stemmer for.

Alternativ 4 *(Sameiet tar opp lån for å ta hele prosjektet med en gang, økning i felleskostnadene vil da bli justert ihht avdrag og renter på lån)* ble godkjent med 22 stemmer for, 7 stemmer mot og 1 blank stemmer.

En seksjonseier kom tilbake under sak 9 som gjorde at stemmeberettigete økte til 33.

9. BETYDNINGSFULLE BESLUTNINGER

Forslagstiller:
Bent Alkan

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Vi ønsker derfor å fremme et forslag om at det i fremtiden alltid skal stemmes over forhold av større betydning for beboeres trivsel, slik at man slipper stadig nye overraskelser over endringer i vår egen hage tatt av enkelte som måtte ha andre meninger enn oss.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styret har et ansvar for å ivareta helheten i boligsameiet og må ta beslutninger som gagner fellesskapet, selv om enkelte beboere kan ha ulike meninger om spesifikke tiltak. Vedlikehold av trær er en nødvendig oppgave for å sikre trivsel, sikkerhet og estetikk i sameiet. Dette innebærer blant annet beskjæring for å hindre at trær blir for høye, samt fjerning av døde eller syke trær.
Det er utfordrende å oppnå full enighet om alle endringer i fellesområdene, og derfor må styret ha et visst handlingsrom for å ivareta sameiets interesser på en

Styret gis fortsatt mandat til å ta beslutninger om vedlikehold og nødvendige tiltak i fellesområdene, inkludert beskjæring og felling av trær, basert på en helhetlig vurdering av boligsameiets beste.

Det ønskes fra flere beboere at det er bedre informasjonsflyt fra styret til beboerne når forskjellige arbeid blir utført i Boligsameiet.

Endringsforslag/ benkeforslag:
Benkeforslag 1 –

Styret gis mandat til å ta beslutninger om vedlikehold og nødvendige tiltak i fellesområdene. Styret informerer i god tid, 5 virkedager før, ved utbedringer og vedlikehold i fellesområdene i sameiet. Sameier er selv ansvarlig for å få lest informasjonen i styreportalen, og gitt innspill innen de 5 virkedager.

Benkeforslag 2 –

Styret gis mandat til å ta beslutninger om vedlikehold og nødvendige tiltak i fellesområdene, men plikter å la særlige utsatte rekker få uttale seg i forkant.

Vedtak:
Benkeforslag 1 ble godkjent med 25 stemmer for.

---

10. ENDRING AV FELLESKOSTNADENE

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

1. Dersom det vedtas å gjennomføre rør-i-rør-prosjektet må felleskostnadene justeres etter alternativet med flertall i sak 8.
2. Dersom forslaget om rør-i-rør nedstemmes, mener styret at felleskostnadene kan reduseres med 200 kroner per måned per seksjon.

Vedtak:
Alternativ 1 ble godkjent med 29 stemmer for.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:
Kiersten Oestreng

Protokollvitne:
Morten Aas

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

02-05-2025 10:32:50 UTC

Undertegner

Kiersten Oestreng
Møteleder
kiersten.oestreng@solibo.no

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.11.196.114

BLAKSTAD HAGEBY BOLIGSAMEIE 987439920 Norge

Signert med E-signere

02-05-2025 10:31:31 UTC

Undertegner

Morten Aas
Protokollvitne
aasmorten3@gmail.com
+4748600583

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 91.186.71.4

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0115/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Blakstad hageby 6A 1392 VETTRE

Betegnelse: Gnr 61, bnr 102, snr 13 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no