

Blakstad hageby 22C



Velkommen til

Blakstad hageby 22C



Salgsoppgaven produsert 2. juni 2025

BLAKSTAD HAGEBY

Prisantydning	5 000 000,-
Fellesgjeld	105 822,-
Omkostninger	128 970,-
Totalpris	5 234 792,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 607,-
BRA-i	100 kvm
Totalt BRA	110 kvm
Soverom	3

Etasje	1
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1956
Megler	Esben Mandelid
Telefon	900 99 940
E-post	e.mandelid@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Blakstad Hageby 22C!

- Blakstad Hageby er et svært hyggelig og veletablert område mellom Vollen og Konglungen med nærhet til sjø og friluftsområder. Dette er et meget sosialt og hyggelig sameie med et godt naboskap der det blant annet arrangeres julegrantenning, sommerfester og egen 17. mai-feiring.

- Huset er betydelig oppgradert siden 2013 med ny kledning, etterisolering, vinduer og ytterdør og 2 nyere bad.

- Solrik balkong (12 m^2) og stor markterrasse (18 m^2)
- Frittstående utebod (6 m^2) og innvendig bod (4 m^2)
- Parkeringsplass - planlegging for elbillader
- Barnevennlig område med trygg skolevei
- Lekeplassene i sameiet er oppgradert
- Kun 8 minutter gange til sjøen, badestrender og kyststi
- Kort vei til søndagsåpen dagligvare
- Kort gangavstand til ekspressbuss til Oslo

Arealer og innhold

BRA-i:	100 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	110 kvm
TBA:	30 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 27 kvm.
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 31 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 36 kvm.
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 18 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 37 kvm.
Total BRA: 37 kvm.
TBA: 12 kvm.

Utvendig bod
1. etasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.



Forklaring av bilde/rommet





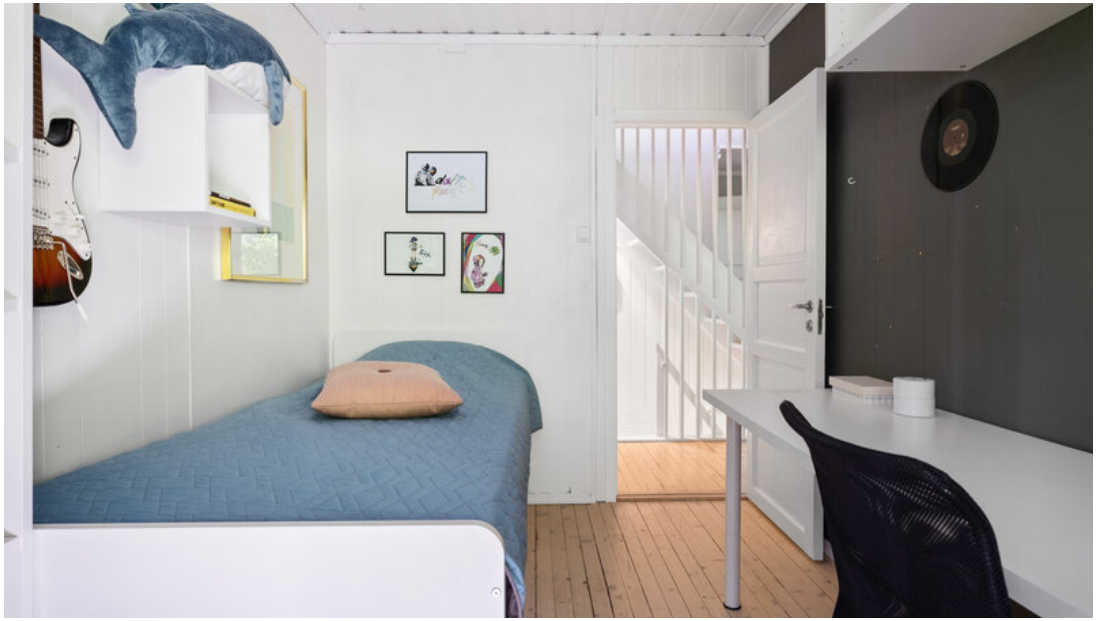





























BLAKSTAD
HAGEBY 22C
BUNNPRIS


BLAKSTAD HAGEBY 22C
LEKEPLASS








Blakstad skole


FRISK ARENA

Informasjon

Blakstad hageby 22C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0214/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Blakstad hageby 22C, 1392 VETTRE
Gnr 61, bnr 102, snr 52 i Asker kommune

Selgere
Bent Alkan
Sinikka Johanne Olsen

Kjøpesum og omkostninger
5 000 000,- (Prisantydning)
105 822,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 105 822,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
127 620,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
128 970,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
148 170,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 234 792,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 253 992,- (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
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 100 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 110 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 27 kvm.
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 31 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 36 kvm.
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 18 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 37 kvm.
Total BRA: 37 kvm.
TBA: 12 kvm.

Utvendig bod
1. etasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Innhold

Totalt bruksareal: 104kvm
Internt bruksareal (BRA-I): 100 kvm
Eksternt bruksareal (BRA-E): 4 kvm
Totalt TBA (Terrasse- og balkongareal): 30 kvm

Internt bruksareal (BRA-I):
1. etasje 36 kvm: Entre, gang, 3 soverom, baderom.
2. etasje 37 kvm: Kjøkken med spisesplass og stue.
U. etasje 27 kvm: Gang, bad og disp. rom. Adkomst til innvendig bod.

I tillegg er det frittstående utebod på ca. 6 kvm (medtatt som BRA-E).

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger. Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Standard

1. etasje:
Entré:
Lys og luftig entré med god plass til å henge fra seg yttertøy i stor skyvedørsgarderobe. Her er det blant annet plass til hyller, knagger og skohylle. Det er også en moderne peisovn som gir god varme i hele huset.

Soverom:
Boligen har 3 soverom av god størrelse. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, nattbord, klesskap m.m. Soverom 2 og 3 har begge kvalitetene til et barnerom, gjesterom eller kontor. Det er plass til å innrede med b.la. klesskap, pult og seng. Disponibelt rom i kjeller brukes som soverom nr. 4. Dette rommet er også fint til kjellerstue, tv-stue, gaming rom eller lignende.

Bad:
Stilrent og moderne bad fra 2015. Badet er innredet med gulvsatående toalett, servant med skuffer og speil over. Egen dusjnisje med glass skyvedør. Flislagte overflater, mosaikk i dusjen samt varme i gulvet.

2. etasje:
Kjøkken:
Boligen har et moderne kjøkken, innredet med tanke på funksjonalitet og brukervennlighet. Kjøkkenet har profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt vask av stål. Det er innredet med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Frittstående kjøleskap og fryser. Ventilator over komfyr med avtrekk ut. Her er det god plass til spisebord hvor man kan nyte hyggelige frokoster, lange middager eller hvor barna kan gjøre lekser mens middagen lages. De store vindusflatene slipper inn rikt med sollys som igjen medfører en luftig og behagelig romfølelse.

Stue:
Boligen har en tiltalende og lys stue med store vindusflater og fantastisk takhøyde som skaper en luftig atmosfære. Her er det et nydelig originalt heltregulv fra byggeår samt malte overflater på vegger. Det god plass til å innrede med spisegruppe, sofagruppe, bokylle, TV- benk m.m. Boligen har en peisovn midt i stuen som er svært praktisk om vinterhalvåret da det bidrar godt til oppvarming. Fra stuen er det direkte adkomst ut til solrik terrasse.

U.etasje:
Disp.rom:
Rom i kjeller som i dag brukes til soverom. Rommet er perfekt som kjellerstue, gjesterom eller gamingrom for barna. Rommet er ikke bruksendret etter innredning fra tidligere eier.

Bad:
Stilrent og moderne bad fra 2016 i kjeller. Badet er flislagt på vegger og gulv samt at det er varme i gulvet. Innredet med dushjørne med vegger av glass, gulvstående toalett og servantinnredning med skuffer og speilskap over. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet er ikke byggemeldt etter etablering.

Kjeller/bod:
Fra gang i kjeller er det adkomst til felles kjellerarealer. Her finner man en bod tilhørende huset. Med så enkel adkomst kan denne også betraktes som egen innvendig bod i bruken.

Parkering
Det medfølger en biloppstillingsplass.

Modernisering og påkostninger
2013: Ny kledning, vindsperre og etterisolering av ytterveggene.
2013: Nye vinduer og ytterdører.
2015: Ny taktekking.
2015: Badet i 1.etasje ble pusset opp.
2016: Dreneringen på fremsiden av boligen(mot bod/felles gang) ble drenert. Baksiden av boligen ble ikke drenert på dette tidspunktet.
2016: Vedovn i 1.etasje.
2016: Badet i kjelleren ble pusset opp
2016: Kjelleren ble oppgradert med nye overflater og vindu på disp.rom.
2016: El-tilsyn.
2025/2026: Rehabilitere soilrør.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 20. april 2016

Har du kjennskap til eiendommen? Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja

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: Stabekk VVS ved Ole Jakob Petersen. Badet ble utvidet og totalrenovert fra grunnen av i 2016. Dette inkluderte sluk og membraner.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stabekk VVS ved Ole Jakob Petersen
Badet ble utvidet og totalrenovert fra grunnen av i 2016. Dette inkluderte sluk og membraner.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stabekk VVS ved Ole Jakob Petersen.
Alt er dokumentert og ligger på minnepenn som medfølger ny kjøper.

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: Usikkert. Men dokumentasjon i form av bilder foreligger. Ble utført rundt 2014-15. Tak Vinduer Veggpanel Ble skiftet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arnfinn Brenden AS Denne seksjonen ble drenert desember 2016 grunnet fukt i kjellerbod som eies av oss. Dokumentasjon/bilder foreligger.

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: Caverion v/ Finn Backlund

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? 2015

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei
Eventuell kommentar: Diskuteres i styret og er noe som mest sannsynlig vil komme

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

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kaph Entrepenør. Hele underetasjen ble renovert i 2016 etter vannskade grunnet skybrudd i august 2016. Det ble lagt varmekabler og fliser samt lysgrav og større vindu på soverom.

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

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei
Eventuell kommentar: Både bad i 1. etasje og underetasje er av nyere dato

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Vedovn i 1. etasje av nyere dato og varmer to etasjer effektivt

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
Eventuell kommentar: Noe saltutslag på vegg i underetasje. Drenering på inngangsside foretatt for denne enheten i 2016. Det har vært planer om, fra nabo i 22 b og a, at 22 drenerer på motsatt side da 22b har fått påvist fukt i kjelleretasjen.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Hengsel på soveromsvindu ut mot inngangsparti litt skjev.

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
Eventuell kommentar: Ingen feil i denne rekken, men avløpsrør skal skiftes i hele hagebyen 2025/26

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? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 22. januar 2016

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden? Nei
Eventuell kommentar: Alle avløpsrør i hagebyen planlegges utskiftet innen 2025/26. Sameiet har en del midler, men det skal også tas opp en lån for å ta hele prosjektet med en gang, økning i felleskostnadene vil da bli justert ihht avdrag og renter på lån.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Byggmester og Takstmann Ole Herman Krefting

Byggemåte

Rekkehus over 3 etasjer. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser. Grunnmur av betong og innvendig forblendet/isolert med tresonitt. Bærende elementer av betong/mur og treverk. Etasjeskillere av trebjelker. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon med taksperrer og en bærende mønedager. Taktekkingen består av takpanner. Enkelte vegger mot naboer er oppført av mur. Vinduer med 3-lags glass fra 2013. Fasaden er kledd med liggende panel.

I november 2024 har denne enheten sammen med enhet 22A og 22B innhentet tilbud på drenering (kun en siden). Tilbudet utgjør en kostnad på ca. 50 000 kr ink moms per enhet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:
1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon
6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.
7.1 Piper og ildsteder
9.1.2 Kjeller Gulvets overflate
10.1.1Bad 1.etg Overflate vegger og himling
10.1.2Bad 1.etg Overflate gulv
10.2.1Bad kjeller Overflate vegger og himling
10.2.2Bad kjeller Overflate gulv
11.1 Kjøkken Kjøkken
12.1 Andre rom
13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:
1.3 Drenering
Området som er opparbeidet med betongheller i bunnen av inngangspartiet er ujevnt og heller inn mot bygget. Risiko for vannansamlinger. Dreneringen på baksiden av boligen er original fra byggeåret og har passert forventet levetid. Det settes TG 3 på bakgrunn av alder og at det er påvist fuktverdier i påforet vegg på disp.rom. Dette tyder på at dreneringen ikke lenger har en tilstrekkelig funksjon og utbedring anbefales.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
8.1 Etasjeskillere
Avviket i kjelleren overstiger toleransekravene(30mm+) som er satt i NS3600 vedrørende skjevheter i etasjeskillere. Utbedring av avviket gjøres ved å avrette gulvet med f eks avrettingsmasse. Prisestimatet gjelder kun avretting av kjelleretasjen og ikke øvrige etasjer. Nye fliser, parkett etc er ikke medtatt.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.3 Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
Vektprosent på 21,6% ble målt i påforet vegg i disp.rom. Sett i sammenheng med en original drenering så må det påregnes at dreneringen trenger en utbedring. Påforet vegg i kjelleren bør åpnes opp i sammenheng med at dreneringen utbedres slik at grunnmuren kan tørkes ut og etterses i tilfelle det har oppstått skader eller soppdannelse. Prisestimat gjelder fjerning av påforet vegg på disp.rom og uttørking, samt etablering av ny påforing etter at dreneringen er skiftet ut.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Innbo og løsøre

Kjøleskap og fryser medfølger ikke. Resterende hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lyskinner i tak stue medfølger ikke
- Safe medfølger ikke
- Veggpanel medfølger ikke

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk med varmekabler på bad og noen panelovner
- Peisovn i entré og i stuen. Ca. 15-20 sekker av 40 liter per sesong

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14-15.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 607,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

- Vann og avløp
- Felles bygningsforsikring
- Vedlikehold av fellesarealer
- Kommunale avgifter

Ved installasjon av vannmåler vil fellesutgiftene synke til ca. 2800 kr.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Denne enheten har ikke installert vannmåler. Det betyr at kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene. Asker kommune gikk over til vannmåler for alle enheter etter bystyrevedtak 13 november 2018.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring ink. felleskostnader.
- Alarm fra Verisure kr 1900,- pr kvartal.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 828,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 348 290,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 393 160,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.

Blakstad Hageby Boligsameiet, orgnr. 987439920

Om sameiet

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.

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 105 822,- pr. 15.05.2025

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 105 822

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 vil bli et låneopptak knyttet til rehabilitering av soilrør. Dette lånet er ikke opplyst i papirer fra styret og årsmøte.

Fellesformue

Kr 22 515,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr. 3 564 726,-.

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr. 5 164 052,-. Dette er ca. 3MNOK høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større vedlikeholdsarbeider Se evt. note 5 i årsberetning for mer informasjon.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 1 970 299,-. I utg. pkt. var det budsjettert et overskudd på ca. 226 762, men pga. høyere vedlikeholdskostnade prosjekt/oppgradering ble driftskostnadene høyere enn antatt. Underskuddet dekkes av egenkapital.

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: 59 848 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal og det innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Tomten er opparbeidet med plener, grusede stier og frodig beplantning.

Boligen har flere solrike uteplasser, inkludert en sydvendt balkong på ca. 12 kvm og en markterrasse mot sør på totalt ca. 18 kvm, som gir gode solforhold gjennom dagen. Det er satt opp en frittstående utebod på ca. 6 kvm med tilhørende platting og blomsterbed. Hagen foran er pent opparbeidet med plen, trær og diverse beplantning. Denne benyttes i praksis kun av beboere i nr. 22.

Adkomst

Det vil bli skiltet på oppsatte visningstidspunkt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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.

Bebyggelse

Hovedsakelig småhusbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger byggetegninger datert 24.06.1952. Informasjonen fra disse tegningene er begrenset, men 1. og 2. etasje samsvarer med tegningene bortsett fra at et soverom er delt i to. Kjelleretasjen er imidlertid relativt blank i byggetegningene. Hverken bad eller soverom i kjeller er byggemeldt.

Badet og soverommet som ikke er bruksendret er derfor ikke godkjent for den bruken de har i dag, og eventuell videre bruk til annet enn bod vil kreve en søknad om bruksendring til kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold og at rommet da må brukes som bod(er).

Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av flere gjeldende reguleringsplaner og kommuneplanen for Asker.

I Kommuneplan for Asker 2023 2035 (id 2020100) er området regulert til boligbebyggelse, med bestemmelser om byggegrenser, utbyggingsvolum, miljøkvalitet og estetikk. Deler av området berøres også av hensynssoner for bevaring av naturmiljø og restriksjoner knyttet til høyspentkabler.

Reguleringsplanen "Del av Blakstad gård" (id 0220149), vedtatt 12.07.1952, omfatter konsentrert småhusbebyggelse, samt regulert areal for kjørevei og annen veigrunn.

I nærområdet gjelder også flere eldre reguleringsplaner. "Området Furua - Blakstadtangen" (id 0220150B), vedtatt 10.08.1983, omfatter et regulert parkareal. "Omlegging av Blakstadmarka til Langlibakken med g/s-vei" (id 0220154C), vedtatt 11.06.1981, regulerer en kjørevei i nærheten. "Del av Slemmestadveien ved Syrdahl" (id 0220153D), vedtatt 06.11.1996, omfatter både kjørevei og gang-/sykkelvei. "Blakstad sykehus" (id 0220146F), vedtatt 13.03.2002, berører et naturvernområde i sjø/vassdrag.

Utsnitt av plan og tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. ??

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Ikke driveplikt.

Odelsrett

Ingen odel på eiendommen.

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.

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.

I november 2024 har denne enheten sammen med enhet 22A og 22B innhentet tilbud på drenering. Tilbudet utgjør en kostnad på ca. 50 000 kr ink moms per enhet.

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

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 2. juni 2025

Ansvarlig megler

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Blakstad hageby 22C

Blakstad hageby 22C

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	14 min 1.1 km
Vettre skole (1-7 kl.) 313 elever, 18 klasser	18 min 1.5 km
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 14 klasser	5 min 3.1 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 189 elever, 12 klasser	5 min 3.4 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.... 449 elever, 28 klasser	6 min 4.1 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	6 min 4 km
Asker videregående skole 486 elever	7 min 4.4 km

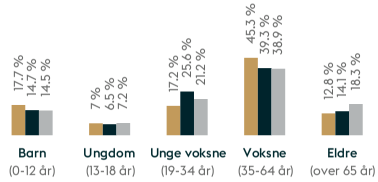
Offentlig transport

Blakstad hageby Totalt 7 ulike linjer	3 min 0.3 km
Gullhella stasjon Linje L1	6 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 25.7 km
Oslo Gardermoen	57 min

Barnehager

Østenstad menighetsbarnehage (... 18 barn	9 min 0.7 km
Espira Blakstad barnehage (1-5... 92 barn	11 min 1 km
Åby barnehage (1-5 år) 72 barn	22 min 1.6 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	3 min
Øvre Isveien balløkke	12 min
Feel24 Vollen	20 min
Feel24 Asker Langenga (2024)	5 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

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus
Blakstad Hageby 22C
1392 Vettre

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 27/05/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:61, Bnr: 102. Snr 52
Hjemmelshaver:	Sinikka Johanne Olsen / Bent Alkan
Tomt:	59884 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Regulering:	112 - Konsentrert boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospektet.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjemaet.
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1956
Fnr:	-

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.05.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Dette medfører at større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme. Taket og fasaden ble kun besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke forelå tilstrekkelig med sikringsutstyr for arbeider i høyden(HMS-krav). Boligen er oppført etter datidens byggekrav og vil avvik fra dagens krav til blant annet isolasjonsmengde, tetthet, ventilasjon og brannkrav. Informasjon om boligen er gjengitt etter opplysninger fra hjemmelshaver, samt informasjon fra tidligere salgsoppgave. Været på befaringsdatoen var lettskyet og ca 10-15 grader.
Oppdragsgiver:	Bent Alkan
Tilstede under befaringen:	Bent Alkan
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Tomten består av tilsvarende rekkehusbebyggelse fra samme tidsperiode. Fellesarealene er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og biloppstillingsplasser langs gaten.

OM BYGGEMETODEN:
Rekkehus over 3 etasjer. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser. Grunnmur av betong og innvendig forblendet/isolert med tresonitt. Bærende elementer av betong/mur og treverk. Etasjeskillere av trebjelker. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon med taksperrer og en bærende mønedager. Taktekkingen består av takpanner. Enkelte vegger mot naboer er oppført av mur. Vinduer med 3-lags glass fra 2013. Fasaden er kledd med liggende panel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligens overflater har varierende grad av oppgraderinger og slitasje. Flere av overflatene kan oppfattes som originale og med tilhørende elde/slitasje. Kjelleretasjen ble pusset opp i 2016 og overflatene fremstår med normal slitasje, men bom i flis ble påvist på flere områder. Gulvbordene har hakk/bruksmerker, samt sprekker mellom bordene. Dette må forventes på bakgrunn av høy alder, samt at gulvbordene vil bevege seg etter luftfuktigheten i boligen.
Fasaden ble oppgradert i 2013 og har ingen bemerkninger på tilstanden, med unntak av at det ikke er etablert en lufting i bakkant av kledningen.
Badet i kjelleren fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Slakt fall bemerkes på hovedgulvet og stedvis flassende sementfuge i ytterhjørnet ovenfor dusjen.
Badet i 1.etasje har mindre riss i sementfugene og avvik vedrørende utførelsen av sluket og høydedifferanse mellom slukrist og overkant membran ved dørterskelen.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i kjelleren: 1,99m.
Takhøyde, målt i 1.etasje: 2,35 m.
Takhøyde, målt i 2.etasje: 2,03 - 3,29m.
Automatiske sikringer.
Stoppekranen er montert på badet i kjelleren.
Varmtvannsberederen er plassert under kjellertrappen.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badene og i kjelleren.
Vedovner i 1. og 2. etasje.
Alarm.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.asker.kommune.no
www.nve.no
www.ngu.no
www.doctorg.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og fremvist dokumentasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malt tapet. Panel. Malte slette overflater. Malt puss. Flislagte vegger på badene.
Tak: Panel. Tak-ess. Malte slette overflater.
Gulv: Heltre gulvbord. Flislagt gulv på badene og i kjelleren.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2013: Ny kledning, vindsperre og etterisolering av ytterveggene.
2013: Nye vinduer og ytterdører.
2015: Ny taktekking.
2015: Badet i 1.etasje ble pusset opp.
2016: Dreneringen på fremsiden av boligen(mot bod/felles gang) ble drenert. Baksiden av boligen ble ikke drenert på dette tidspunktet.
2016: Vedovn i 1.etasje.
2016: Badet i kjelleren ble pusset opp
2016: Kjelleren ble oppgradert med nye overflater og vindu på disp.rom.
2016: El-tilsyn.
2025/2026: Hjemmelshaver opplyser om at avløpsrørene i Blakstad hageby skal fornyes.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	27	4	0	0	27	0
1. Etasje	36	0	0	18	36	0
2. Etasje	37	0	0	12	37	0
SUM BYGNING	100	4	0	30	100	0
SUM BRA	104					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utvendig bod	0	6	0	0	0	0
SUM BYGNING	0	6	0	0	0	0
SUM BRA	6					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Kjellerbod: Disp.rom, gang og bad.
1. etasje: Gang, bad og tre soverom.
2. etasje: Kjøkken og stue.

BRA-e:
Kjellerbod.
Utvendig bod.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

Arealet er målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Kjellerstue/soverom i kjelleren er definert som "disp.rom" da det ikke er bruksendret til hoveddel og er godkjent som bodareal, dette gjelder forøvrig også hele kjellerarealet.

Kjellerbod: 4,1 kvm. Adkomst til kjellerboden går via en felles gang og arealet omtales dermed som BRA-e da det ikke har en direkte adkomst fra boligen, men går via et fellesareal.
Utvendig bod i fellesareal: 5,9 kvm.
Platting 1.etasje: 17,6 kvm.
Terrasse 2.etasje: 12,1 kvm.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

27/05/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

- Det er ikke en påvist risiko for kvikkleire på tomten i følge nve.no.
- Berggrunnen består av Skifer og kalkstein i veksling i følge ngu.no.
- Radonmåling har ikke blitt utført i kjelleren og det anbefales at dette utføres.
- Boligen ligger i risikosone 2, hvor 6 er høyeste/mest alvorlig for overvann i følge nve.no

Grunnmuren består av betong og er innvendig isolert med tresonitt, samt en ytterligere påført vegg i disp.rom.
Utvendig grunnmur under inngangspartiet ble isolert i 2016 i forbindelse med utbedring av dreneringen på denne siden.
Dette medfører at innvendig grunnmur ikke er synlig og det er ukjent om det forekommer sprekkdannelser eller deformasjoner i selve grunnmuren.
Fundamentene ligger under/bak konstruksjonen og kan dermed ikke besiktiges.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrenget på baksiden av boligen er tildekket av en platting og underliggende terreng kan ikke etterses.
Området på fremsiden av boligen er generelt skrånende langs med boligrekken. Området som er opparbeidet med betongheller i bunnen av inngangspartiet er ujevnt og heller inn mot bygget. Risiko for vannansamlinger.
Fallforholdet rundt boligen skal være 1:50 i en 3 meters avstand fra boligen.

Dreneringen på baksiden av boligen må forventes å være original fra byggeåret da det ikke foreligger opplysninger om at denne har blitt utbedret.
Dreneringen på fremsiden av boligen ble utbedret i 2016, men det gjelder kun denne boligen og ikke naboene i samme rekke. Dette medfører at dreneringen har en svakhet mot naboene da dreneringen ikke er komplett langs hele bygget.

Det ble påvist høye fuktverdier i påforet vegg i disp.rom. Se punkt 9.1.3 - Fuktmåling for mer informasjon.

Merknader: Dreneringer har en forventet levetid på mellom 20-60 år.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

www.bmtf.no

Ytterveggene består av lett bindingsverk med isolerte hulrom. Kledningen og vindsperren ble skiftet ut, samt ytterveggene ble etterisolert i 2013 i følge tidligere salgsoppgave. Fasaden fremstår med normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen.
Det er ikke etablert en lufting i underkant av kledningen og dette bryter med normal byggeskikk/preaksepterte ytelser fra 2013.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags glass fra 2013 og 2-lags glass fra 2016.
Terrassedører med 3-lags glass fra 2013. Inngangsdør med glassfelt fra 2013.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at forventet levetid skal oppnås.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Taket er bygget opp av taksperrer og en bærende mønedrager. Det ble ikke observert noen særlige tegn til nedbøy i mønet på befaringsdatoen. Noe nedbøy i taket og mønet må forventes da treverk vil naturlig sige med årene.

Lufterør til avløp og ventilasjonsrør er skjult i rørgater og gjennomføringen i taket er ikke synlig mtp å avdekke utettheter.
Det ble ikke påvist tegn til fuktskjolder på de synlige flatene i 2.etasjen.
Luftespalter er etablert på begge sidene av boligen og fuglenetting er montert.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2015

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekkingen ble skiftet ut i 2015 i følge hjemmelshaver og består av takpanner.
Snøfangere er montert på begge sider iht krav. Feiestige er montert på fremsiden av boligen.

Merknader: Takpanner og underliggende takpapp har en forventet teknisk levetid på ca 30. TG settes basert på forventet gjenværende levetid. Taket ble ikke undersøkt da det ikke var tilstrekkelig med sikringsutstyr rundt boligen.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av emaljert stål. Nedløpene går ned langs naboen ytterst i rekken og gjeldene bolig har ikke et eget nedløp.
Normal slitasje på overflatene på befaringsdatoen. Hvis det drypper fra skjøtene til takrennene så anbefales det at det legges en ny mykfuge i skjøtene.

Merknader: Emaljerte nedløp, renner og beslag har en forventet levetid på ca 25-30 år.

www.bmtf.no

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Terrasse med adkomst fra stuen. Rekkverket ble målt til ca 90-91 cm og er iht datidens krav.
Sprekkdannelser i rekkverket og håndløperen forekommer. Treverket fremstår som tørt og kan trenge vedlikehold.
Impregnerte terrassebord med sprekkdannelser og generelt værslitt overflate.
Bjelkelaget er en åpen konstruksjon og det er montert plexi-plater i underkant av bjelkene for bortledning av vann.

Platting med adkomst fra et soverom. Plattingen ligger på terreng og har ikke et behov for rekkverk.
Plattingen har skjevheter og faller vekk fra boligen. Terrassebordene fremstår med høy slitasje og sprekkdannelser i treverket.

Trappen foran inngangspartiet har skjevheter og setninger kan forekomme i fundamentet til trappen.

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 100 cm. Dette skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Før TEK-10(2010) var det krav om en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Merk at dagens gjeldene TEK ikke har en tilbakevirkende effekt og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipeløpet må forventes å være bestående av teglstein og har ukjent historikk vedrørende rehabiliteringer.
Vedovner er montert i 1.og 2.etasje og begge har tilstrekkelig med avstand til brennbart.
Pipeløp av teglstein skal være synlig på alle fire sidene for å være iht krav. Pipeløpet på soverommet i 1.etasje er tildekket og kledningen må fjernes slik at pipeløpet blir synliggjort.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillerene har et målbart avvik i planheten på følgende:
2.etasje:
- Stue/kjøkken: 17 mm i hele etasjen.

1.etasje:
- Gang: 15 mm.
- Hovedsoverom: 10 mm.
- Soverom: 15 mm.

Kjeller:
- Gang/disp.rom: 55 mm i hele etasjen.

Trappene mellom etasjene er originale fra byggeåret og har en malt overflate med enkelte hakk/bruksmerker.
Rekkverket i 2.etasjen ble målt til 96 cm og har en tilstrekkelig høyde.
Det mangler håndløpere i alle trappeløpene, samt manglende rekkverk på nedre del av trappen mellom 1. og 2. etasje.
Åpne trinn i alle trappeløp og avstanden er større enn 10 cm.
Åpninger i spilerekkverket ble målt til 13 cm og er større enn kravet på 10 cm.
Avstanden mellom etasjeskilleren og underliggende trappetrinn i kjellertrappen ble målt til 185cm og er lavere enn kravet på 200cm.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Veggflatene i kjelleren fremstår med normal slitasje. Friskluftsventil er montert på disp.rom og denne bør stå i en åpen stilling slik at luften kan skiftes ut.

Merknader: Kjelleren har blitt innredet siden byggeåret og har ikke blitt bruksendret fra tilleggsdel og til hoveddel. Bruksendring er nødvendig for at arealet skal være godkjent til varig opphold.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Flislagt gulv i kjelleren og med varmekabler.
Det ble påvist bom i flere av flisene. Forøvrig normal slitasje på overflatene.

Merknader: Merk punkt 8 vedrørende avvik i planheten til kjellergulvet.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hulltagning ble utført i påført vegg i disp.rom og det ble påvist fuktverdier(vektprosent) opptil 21,6% ved målinger i tilgjengelig treverk(bunnsvill). Vektprosent over 17% anses som skadelig og det må dermed forventes at det kan forekomme mugg-/soppdannelse i påført vegg. Treverk skal ideelt sett ligge under 15% for å unngå skader på sikt.

Overfladisk fuktsøk ble utført på grunnmuren i boden og det ble målt varierte fuktverdier på overflaten. Kondens på overflatene kan gi lokale utslag.

Merknader: En påført grunnmur anses som en risikokonstruksjon og bør holdes under oppsyn ved kraftig eller langvarig nedbør.
Det bemerkes at kjelleren er godkjent til bodareal og tidligere var det ikke normal å fuktsikre slike kjellere som det gjøres idag. Dette medfører at ved endring av arealet til oppholdsrom så må det forventes at det kan trekke opp fukt fra grunnen f eks via et kapillært oppsug i grunnmur og betongsåle.

10. Våtrom

10.1 Bad 1.etg

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vinduer/dører i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bad fra 2015 med flislagte vegger og slett himling.
Det ble påvist sprekkdannelser i sementfuger.
Øvrige overflater fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.

Mekanisk avtrekk via egen vifte. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig.

Baderomsdøren er montert i våtsonen til dusjen og vannsøl mot karmen bør holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.
Overflatene fremstår med generelt normal slitasje med hensyn til alderen.

Fallforholdet i dusjen er ujevnt og stedvis flatt. Dette kan føre til vannansamlinger som ikke ledes til sluk.
Fall i retning av hovedsluket under servanten ble påvist på øvrig gulv og lekkasjevann ledes til sluk.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen er mindre enn 25 mm og ikke iht krav.

Merknader:

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2015
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hovedsluket er plassert under servanten og et hjelpesluk er montert i dusjen.
Synlig banemembran i hovedsluket. Klemringen er skjult av konstruksjonen/baderomsstøpen.
Faktura for blant annet utførelsen av membranen ble fremvist.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på soverommet ved siden av dusjen. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

10.2 Bad kjeller

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

www.bmtf.no

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2016 med flislagte vegger og slett himling.
Det ble påvist flassende sementfuger i et utvendig hjørne ovenfor dusjen. Fuktskade på nedre del av dørbladet og servantskapet, samt krakeleringer i overflaten til servanten.

Mekanisk avtrekk via egen vifte. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.
Bom i flis ble påvist på enkelte steder.
Øvrig gulv fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.

Fallforholdet i dusjen ble målt til ca 1:50. Øvrig gulv har et fall i retning av dusjen og ble målt stedvis lavere enn 1:200. Lekkasjevann ledes til sluk, men når fallet er lavere enn 1:200 så er det en risiko for at vannet blir liggende og at det ikke ledes effektivt til dusjen.

Merknader:

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2016
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk fra 2016 med tilhørende vannlås.
Det ble observert en membranmansjett under klemringen i sluket. Selve klemringen er skjult av baderomsstøpen.
Dokumentasjon på utførelse foreligger.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger rundt dusjen er bestående av mur og vender mot en nabo.
Fuktsøk ble utført og det ble ikke påvist unormale fuktverdier på befaringsdatoen.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

www.bmtf.no

TG 2 11.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Laminerte benkeplater, plateslått backsplash og profilerte fronter.
Dobbel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør.
Ventilator med utkast til over tak.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap.
Waterguard og komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert ved videre bruk av kjøkkenet.

Merknader: Hakk/bruksmerker i overflatene til skapfrontene og hakk/mindre svellinger i bunnplaten under kjøkkenvasken.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår generelt som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen.
Flere av overflatene har originale elementer som gulvbordene og kledningen på vegg/himling.
Sprekkene som forekommer mellom gulvbordene må forventes da gulvbordene vil bevege seg med luftfuktigheten i boligen.
Knirk i gulvet ble påvist på flere steder.
Enkelte av de innvendige dørene kan trenge en justering av karmen da dørbladet subber.

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

©mstr.no

Vanntilførselen i boligen består av rør-i-rør(PEX). Det ble ikke observert forekomster av kobberrør, men dette må forventes da det kan ligge eldre vannrør i veggene som ikke har blitt skiftet ut, som f eks fra bunnledningen og til hovedstoppekranen i kjelleren.
Det er montert et fordelerskap på badet i kjelleren og fordelerstammer i underkant servanten på badet i 1.etasje.
Lekkasjevann fra anlegget som er koblet til fordelerskapet i kjelleren skal i teorien ledes ut på baderomsgulvet via et overløp i fordelerskapet og en siklemikk(hvitt deksel) på baderomsveggen.
Kursbetegnelse mangler i fordelerskapet.
Det er ikke montert endetettinger rundt vanntilførselen på kjøkkenet. Dette medfører at lekkasjevann kan renne ut på kjøkkenet og ikke i fordelerskapet.

Hovedstoppekranen er montert bak en inspeksjonsluke på badet i kjelleren og denne hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

Boligens avløpsrør er i hovedsak skjult i rørgater og ble dermed ikke besiktiget. Synlig rørstamme av støpejern ved stoppekranen. Avløpene må forventes å være originale fra byggeåret og har dermed høy alder. Ettersyn anbefales.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet i kjelleren. Drensspalte er etablert og lekkasjevann fra sisternen skal synliggjøres via denne.

Merknader: Plastrør har en forventet teknisk levetid på ca 50 år.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2017
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 198 liter, fra 2017. Berederen er montert under kjellertrappen og er kasset inn.
Strømtilførsel via en fast tilkobling iht krav.
Sikkerhetsventilen er koblet til et plastrør som leder lekkasjevann ut på badet(synlig bak vaskemaskinen/innredning).
Berederen står på et trau og er lekkasjesikret med en waterguard i tilfelle en større lekkasje.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i boligen baseres primært på en naturlig ventilasjon med avtrekk på badene og en passiv tilluft via luftespalter i vinduskarmene og enkelte yttervegger. Det er ettermontert mekaniske vifter på begge badene og ventilatoren på kjøkkenet ledes ut til friluft.
De mekaniske viftene bør stå i en grunnstilling og med en fuktsensor aktivert.
Friskluftsventilene må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.

Merknader: Det er montert høye dørterskler i de innvendige dørene og dette medfører at sirkulasjonen av luft er svekket når dørene er lukket. Det anbefales at det monteres en flat terskel slik at det dannes en luftespalte under dørbladet.

©mstr.no

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2016

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det elektriske anlegget er delvis dokumentert med samsvarserklæringer, men det er uklart om hele anlegget er dekket.
Henviser til tilgjengelig dokumentasjon for hvilke deler av el-anlegget som er dekket.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 40 amp hovedkurs. I følge et tidligere prospekt så ble sikringene skiftet ut i 2009.
Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

El-tilsyn ble utført i 2016 og det foreligger en bekreftelse på endt tilsyn fra Hafslund.
Spotter og downlights som benytter halogenpærer bør skiftes ut til LED for å redusere risikoen for varmgang og brann, samt at halogenpærer skal fases ut.

Merknader: El-anlegget er delvis udokumentert og det anbefales at det utføres en el-kontroll for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
En el-kontroll bør forøvrig utføres ca hvert 10. år eller i forbindelse med eierskifte.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:
Det foreligger byggetegninger på www.asker.kommune.no/doctorg.no som samsvarer med omrisset av boligen.

I 2. etasje har en tidligere vegg på kjøkkenet blitt revet slik at dagens kjøkken er større enn originalt og en tidligere spisestue er dermed fjernet.
I 1. etasje er rominndelingen lik som originalt, med unntak av at veggen mellom gangen og hovedsoverommet har blitt endret slik at det ble plass til et garderobeskap i gangen.
Kjelleren er originalt godkjent til bodareal og det har senere blitt oppført et bad, samt kjellerstue/soverom i kjelleren. Dette rommet omtales som "disp.rom" i rapporten forøvrig. Det foreligger ikke en byggesøknad for bruksendring av kjelleretasjen eller innsettingen av vinduet i disp.rom.

Kjellerdøren som leder inn til en felles gang er ikke merket med en brannklassifisering og dette medfører at brannskillet ikke er intakt.
Vinduet på disp.rom har en tilstrekkelig størrelse for å være et rømningsvindu. Avstanden mellom gulvet og karmen ble målt til ca 116cm og må reduseres til 100cm for å være iht krav. Dette kan løses ved å f eks montere et trinn eller et større møbel under vinduet slik at rømning blir lettere.

Det ble fremvist en perm med dokumentert for oppføringen av badene, oppussingen av kjelleren og øvrige fakturaer. Henviser til disse for utfyllende informasjon.
Det står at det foreligger ytterligere dokumentasjon på www.boligmappa.no, men denne har ikke vært tilgjengelig for gjennomsyn.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:
Det foreligger ikke en byggesøknad for bruksendring av kjelleretasjen, samt vinduet i disp.rom.
Montering av en branndør med minimum B-30/EI-30 anbefales for å lukke avviket og sørge for at branncellen er ivaretatt.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Radonmåling har ikke blitt utført i kjelleren og det anbefales at dette utføres. Kjellerkonstruksjonen har generelt høy alder og avviker fra dagens byggestandard på blant annet isolasjon, fuktsikring og radonsperre.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Det er ikke etablert en lufting i underkant av kledningen og dette bryter med normal byggeskikk/preaksepterte ytelser fra 2013. Manglende lufting kan føre til at kledningen lettere kan få fuktskader da fuktighet som oppstår mellom ytterveggen og kledningen ikke tørkes ut like effektivt.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Terrassen har sprekkdannelser i rekkverket og håndløperen, samt værslitt overflate på terrasebordene. Plattingen har skjevheter og faller vekk fra boligen. Terrassebordene fremstår med høy slitasje og sprekkdannelser i treverket. Vedlikehold og utskiftninger anbefales. Plattingen kan trenge utskiftninger av bjelker og avretting av bjelkelaget pga skjevheter. Trappen foran inngangspartiet har skjevheter og setninger kan forekomme i fundamentet til trappen. Hvis avviket øker kan det være nødvendig å utbedre fundamentet til trappen.
7.1	Piper og ildsteder
	Pipeløp av teglstein skal være synlig på alle fire sidene for å være iht krav. Pipeløpet på soverommet i 1.etasje er tildekket og kledningen må fjernes slik at pipeløpet blir synliggjort.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Bom i flis forekommer på flere områder i kjelleren. Bom i flis tyder på at vedheften mellom flisene og underlaget ikke er tilstrekkelig og dette kan føre til at flisene løsner lettere enn normalt.
10.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet for å være tilstrekkelig. Det ble påvist sprekkdannelser i sementfuger ved baderomsdøren. Dette kan tyde på bevegelser/svakhet i bakenforliggende konstruksjon. Ettersyn anbefales hvis det oppstår flere eller om de blir større.
10.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Fallforholdet i dusjen er ujevnt og stedvis flatt. Dette kan føre til vannansamlinger som ikke ledes til sluk. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen er mindre enn 25 mm og ikke iht krav. Dørterskelen ligger jevnt med flisene på gulvet og ved en større lekkasje så er det en risiko for at vannet kan renne ut i gangen da det ikke er en markant oppkant/forhøyning ved dørterskelen.
10.2.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	Det ble påvist flassende sementfuger i et utvendig hjørne ovenfor dusjen. Fuktskade på nedre del av dørbladet og servantskapet, samt krakeleringer i overflaten til servanten.
10.2.2	Bad kjeller Overflate gulv
	Lekkasjevann ledes til sluk, men når fallet er lavere enn 1:200 så er det en risiko for at vannet blir liggende og at det ikke ledes effektivt til dusjen. Bom i flis ble påvist på enkelte steder. Bom i flis tyder på at vedheften mellom flisen og underlaget potensielt er mangelfull.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Hakk/bruksmerker i overflatene til skapfrontene og hakk/mindre svellinger i bunnplaten under kjøkkenvasken.
12.1	Andre rom
	Knirk i gulvet forekommer. Justering av innvendige karmer anbefales da flere dørbladet subber mot karm. Gulvbordene og kledningen på vegger/himling er originale og tilhørende elde/bruksslitasje må dermed forventes.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Kursbetegnelse mangler i fordelerskapet. Det er ikke montert endetettinger rundt vanntilførselen på kjøkkenet. Dette medfører at lekkasjevann kan renne ut på kjøkkenet og ikke i fordelerskapet. Avløpene må forventes å være originale fra byggeåret og har dermed høy alder. Ettersyn anbefales.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Drenering
	Området som er opparbeidet med betongheller i bunnen av inngangspartiet er ujevnt og heller inn mot bygget. Risiko for vannansamlinger. Dreneringen på baksiden av boligen er original fra byggeåret og har passert forventet levetid. Det settes TG 3 på bakgrunn av alder og at det er påvist fuktverdier i påforet vegg på disp.rom. Dette tyder på at dreneringen ikke lenger har en tilstrekkelig funksjon og utbedring anbefales.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
8.1	Etasjeskillere
	TG 3: Avviket i kjelleren overstiger toleransekravene(30mm+) som er satt i NS3600 vedrørende skjevheter i etasjeskillere. Utbedring av avviket gjøres ved å avrette gulvet med f eks avrettingsmasse. Prisestimatet gjelder kun avretting av kjelleretasjen og ikke øvrige etasjer. Nye fliser, parkett etc er ikke medtatt. TG 2: Etasjeskilleren i 1. og 2. etasje overstiger toleransekravene(15-30mm) som er satt i NS3600 vedrørende skjevheter i etasjeskillere. Utbedring av avviket gjøres ved å avrette gulvet med f eks avrettingsmasse. Det mangler håndløpere i alle trappeløpene, samt manglende rekkverk på nedre del av trappen mellom 1. og 2. etasje. Åpne trinn i alle trappeløp og avstanden er større enn 10 cm. Åpninger i spilerekkverket ble målt til 13 cm og er større enn kravet på 10 cm. Avstanden mellom etasjeskilleren og underliggende trappetrinn i kjellertrappen ble målt til 185cm og er lavere enn kravet på 200cm. Åpninger større enn 10 cm muliggjør at mindre barn kan få hodet i mellom rekkverket og kan dermed falle igjennom. Det er krav til håndløpere på begge sider av et trappeløp, samt rekkverk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Vektprosent på 21,6% ble målt i påforet vegg i disp.rom. Sett i sammenheng med en original drenering så må det påregnes at dreneringen trenger en utbedring. Påforet vegg i kjelleren bør åpnes opp i sammenheng med at dreneringen utbedres slik at grunnmuren kan tørkes ut og etterses i tilfelle det har oppstått skader eller soppdannelse. Prisestimat gjelder fjerning av påforet vegg på disp.rom og uttørking, samt etablering av ny påforing etter at dreneringen er skiftet ut.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Alkan, Bent	9578-5991-4-784287	2025-05-18 16:06:55
Olsen, Sinikka Johanne	9578-5998-4-1415804	2025-05-18 23:39:17

SIGNICAT 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
18. mai 2025

Oppdragsnummer
56-0214/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Blakstad hageby 22C, 1392 VETTRE

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Sinikka Johanne Olsen, Bent Alkan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. april 2016

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: 92003028
Forsikret i: Gjensidige

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: Stabekk VVS ved Ole Jakob Petersen. Badet ble utvidet og totalrenovert fra grunnen av i 2016. Dette inkluderte sluk og membraner.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stabekk VVS ved Ole Jakob Petersen Badet ble utvidet og totalrenovert fra grunnen av i 2016. Dette inkluderte sluk og membraner.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stabekk VVS ved Ole Jakob Petersen. Alt er dokumentert og ligger på minnepenn som medfølger ny kjøper.

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: Usikkert. Men dokumentasjon i form av bilder foreligger. Ble utført rundt 2014-15. Tak Vinduer Veggpanel Ble skiftet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arnfinn Brenden AS Denne seksjonen ble drenert desember 2016 grunnet fukt i kjellerbod som eies av oss. Dokumentasjon/bilder foreligger.

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: Caverion v/ Finn Backlund

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2015

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

Nei

Eventuell kommentar: Diskuteres i styret og er noe som mest sannsynlig vil komme

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

Nei

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kaph Entrepenør. Hele underetasjen ble renovert i 2016 etter vannskade grunnet skybrudd i august 2016. Det ble lagt varmekabler og fliser samt lysgrav og større vindu på soverom.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Både bad i 1. etasje og underetasje er av nyere dato

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

Nei

Eventuell kommentar: Vedovn i 1. etasje av nyere dato og varmer to etasjer effektivt

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

Eventuell kommentar: Noe saltutslag på vegg i underetasje. Drenering på inngangsside foretatt for denne enheten i 2016. Det har vært planer om, fra nabo i 22 b og a, at 22 drenerer på motsatt side da 22b har fått påvist fukt i kjelleretasjen.

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

Ja

Beskriv: Hengsel på soveromsvindu ut mot inngangsparti litt skjev.

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

Eventuell kommentar: Ingen feil i denne rekken, men avløpsrør skal skiftes i hele hagebyen 2025/26

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.
Nei

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

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

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 22. januar 2016

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

Eventuell kommentar: Alle avløpsrør i hagebyen planlegges utskiftet innen 2025/26. Sameiet har en del midler, men det skal også tas opp en lån for å ta hele prosjektet med en gang, økning i felleskostnadene vil da bli justert ihht avdrag og renter på lån.

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: 56-0214/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Olsen, Sinikka Johanne	2025-05-18	Alkan, Bent	2025-05-18

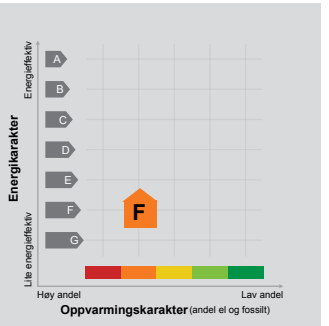
Identifikasjon: bankID Olsen, Sinikka Johanne

Identifikasjon: bankID Alkan, Bent

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

ENERGIATTEST

Adresse	Blakstad hageby 22C
Postnummer	1392
Sted	VETTRE
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	61
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	52
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149826645
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-119311
Dato	13.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 10 509 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 895 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	463 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Etterisolering av yttervegg
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	103
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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

3. Saksliste
   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.

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

effektiv måte. Å kreve avstemning om alle tiltak av denne typen vil kunne forsinke nødvendig vedlikehold. Side 22 av 42
Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

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	Dato

Kiersten Oestreng
Møteleder
kiersten.oestreng@solibo.no

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	Dato

Morten Aas
Protokollvitne
aasmorten3@gmail.com
+4748600583

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 91.186.71.4



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**

✔ Signert 08-04-2025 13:27:28 UTC

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og eker boligselskapets verdier

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**		

✔ Signert 08-04-2025 13:27:28 UTC

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 eker boligselskapets verdier

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets 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**

✔ Signert 08-04-2025 13:27:28 UTC

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
Innfrielsesår	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**

✔ Signert 08-04-2025 13:27:28 UTC

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

BDO AS
Wibergjordet 3
Postboks 812
1609 Fredrikstad

BDO

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 sameiets 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-KV4HV-3CH4B-KNCJF-M1U33

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.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

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 signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Penneo Dokumentnøkkel: 6R4QP-EC1EJ-KV4HV-3CH4B-KNCJF-M1U33

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

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

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.

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

• 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.

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.

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.

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*	Kristin Brandt Jens Fredrik Blegstad		**Prøvetaking utført av Kiwa** *Sampling by Kiwa*
10.02.2025			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 ute lukkende de prøvede objekter. Utdrag av rapporten må ikke gengis 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_{kor} – 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.

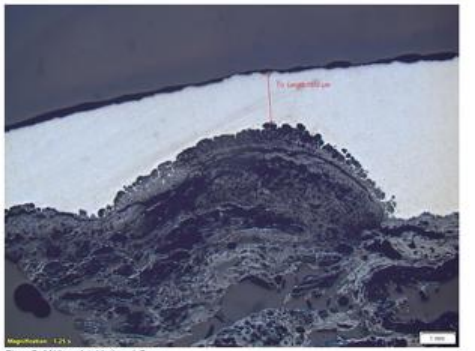
$$r_{korr} = \frac{5mm - 1{,}5mm}{2025 - 1958} = 0{,}052\ mm/år$$

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

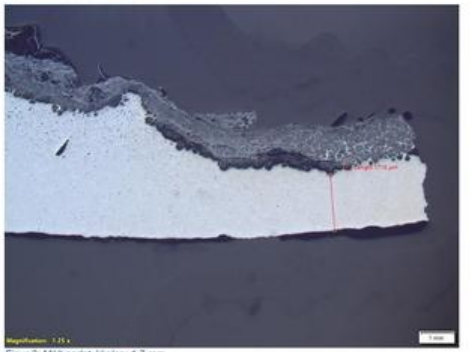
Kritisk godstykkelse er satt til 1,5 mm for avløpsrør i samsvar med liknende beregninger fra Sintef (Stråby og Fiskum, 2021). Dette er ifølge Sintef et konservativt tall. Beregningene gir en restlevetid på 0 år.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og eker boligselskapets verdier

Rapport
Report



Figur 2: Målt godstykkelse: 1,5 mm

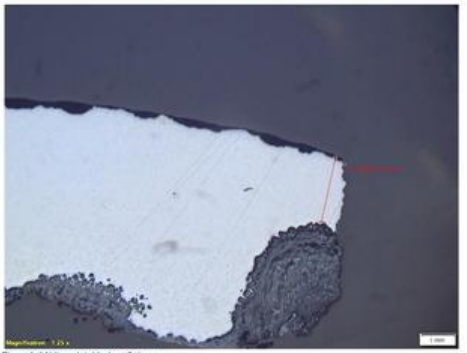


Figur 3: Målt godstykkelse: 1,7 mm.

Rapport
Report

Rapportnr. Report no. 25NO-00099OR01
Revisjonsnr Rev.nr. 0
Side Page 5 av of 5

kiwa



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
vetre
1392

Deres ref: Mattis Myhrvold
40 22 13 07
Mattis.Myhrvold@tier.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

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 _____

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

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 damp/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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

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, spylebil 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.

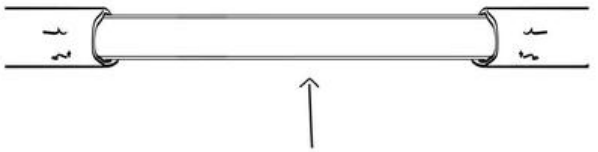
Grunnlaget for tilbudsestimatet er basert på informasjon som kan være begrensende da kartlegging/ grunnlag ikke nødvendigvis stemmer og/eller gir all nødvendige informasjon.
Dette kan være tilstand på rør, svanker, ombygginger, påkoblinger, manglende oppdatert informasjon o.l.. Selv om det er gjennomført 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.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

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 forsikringsselskaet 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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

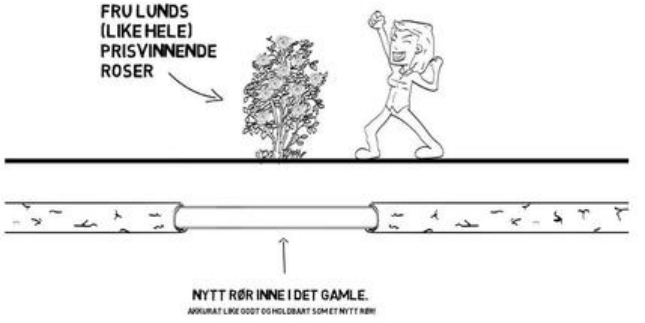
KVALITET

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

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 _____

Nordvik Bærum
E-post: e.mandelid@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 15.05.2025
Vi viser til forespørsel av 15.05.2025

Boligselskap:	Blakstad Hageby Boligsameiet
Organisasjonsnr:	987439920
Gnr./bnr:	61/102
Eier(e):	Bent Alkan
Seksjons-/andelsnr:	52
Adresse:	Blakstad Hageby 22C, 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 01.05.2025 - 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 105 822

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 3.607,- pr. md.

Sameiet har høsten 2024 tatt opp kr 2.400.000,- i lån (lån II).
Felleskostnadne er pr.d.d ikke økt som følge av låneopptaket, men dette bør påregnes.
Det er vedtektsfestet at økning av felleskostnader må vedtas på årsmøtet. Ev. økning av felleskostnader vil bli tatt opp som en sak på årsmøtet 2025.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	22 515	111 888

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.

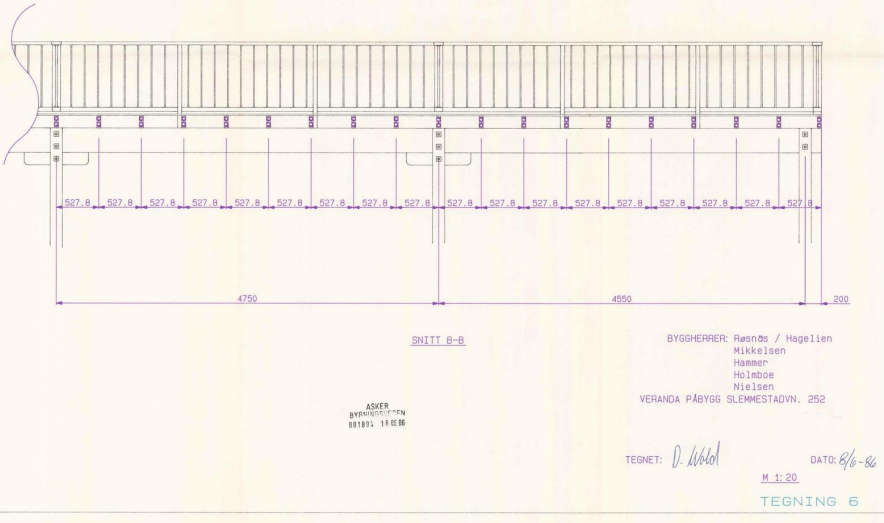
Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere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



SNITT B-B

ASKER BYGNINGSKONTOR 001891 16.05.86

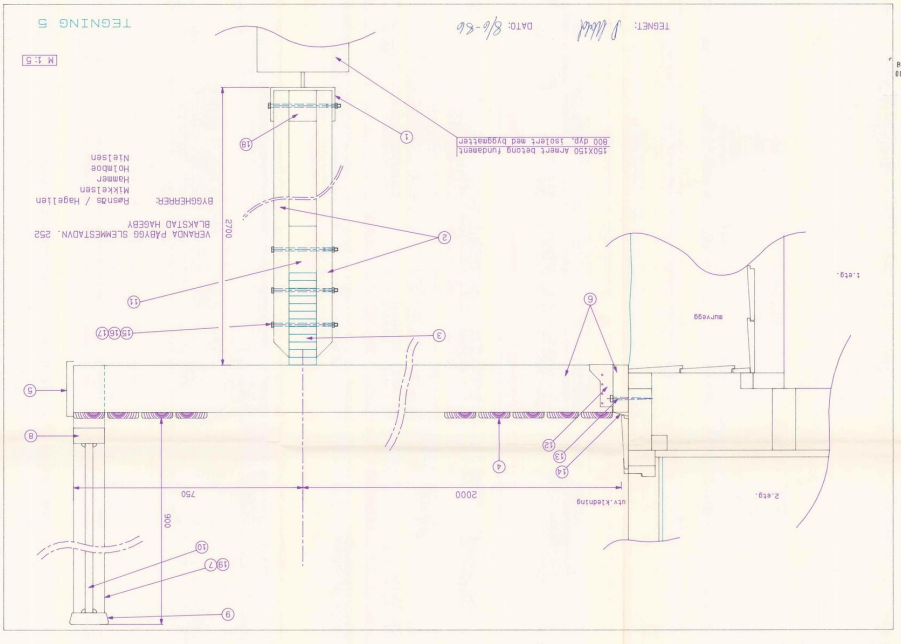
BYGGHERRER: Rønnås / Hagelien
Mikkelsen
Hammer
Holmboe
Nielsen

VERANDA PÅBYGG SLEMMESTADVN. 252

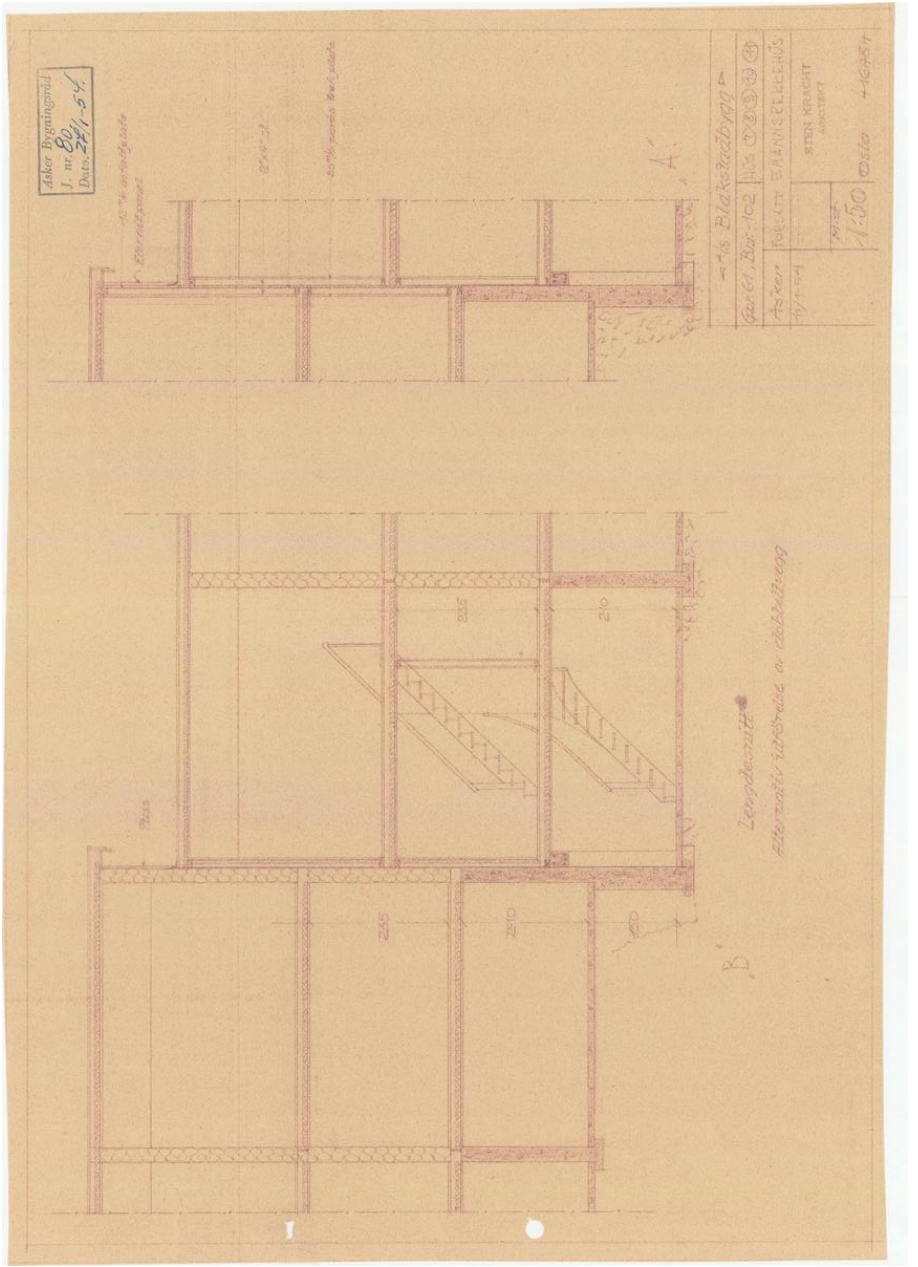
TEGNET: D. Wold DATO: 6/6-86

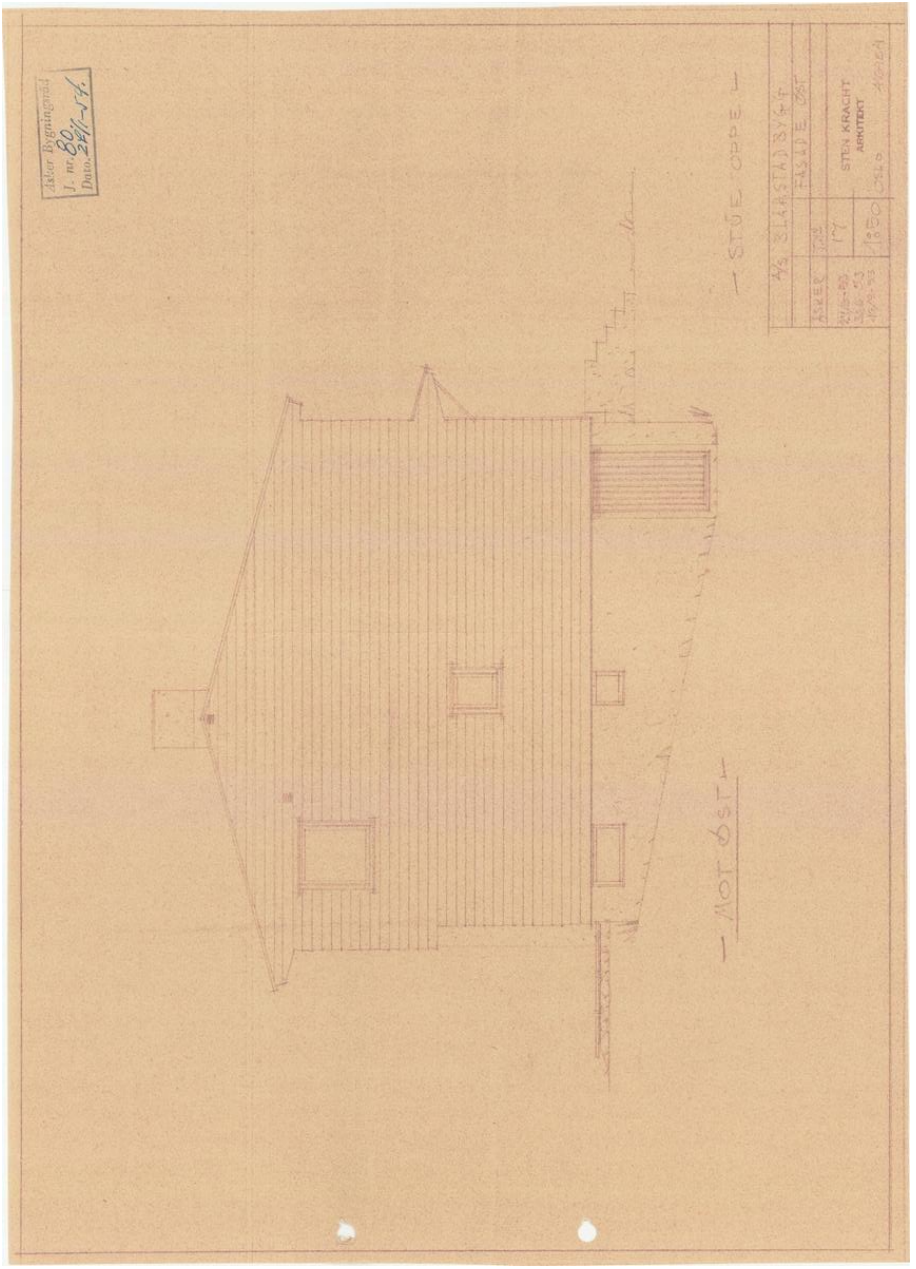
M 1:20

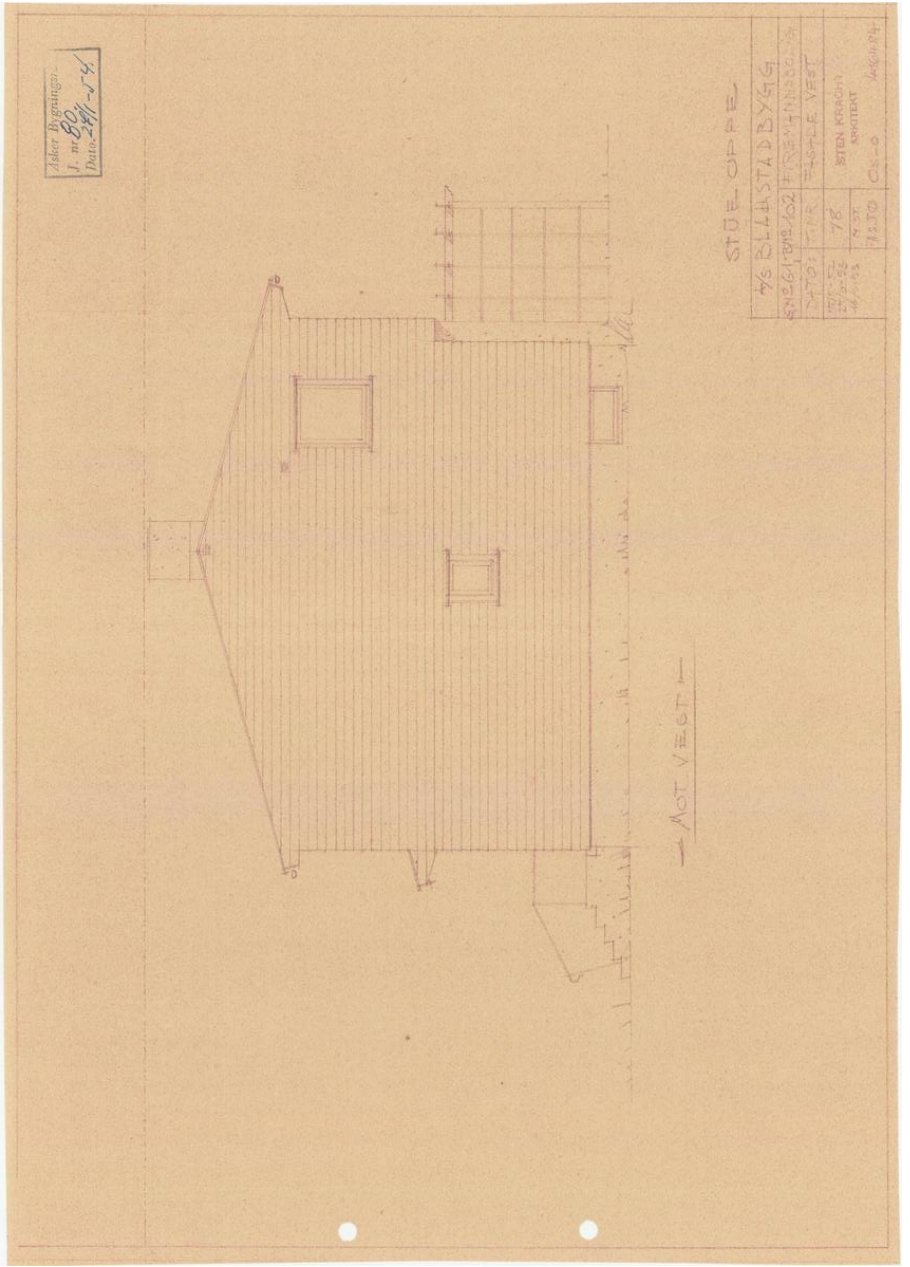
TEGNING 6

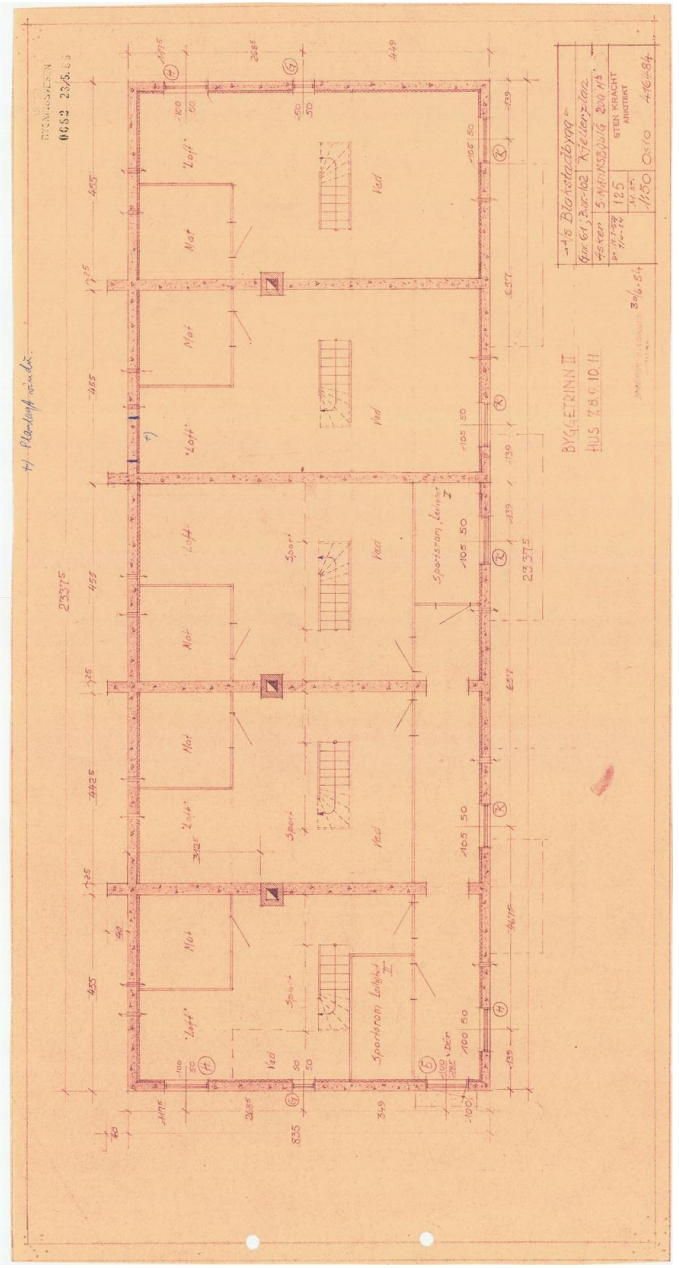


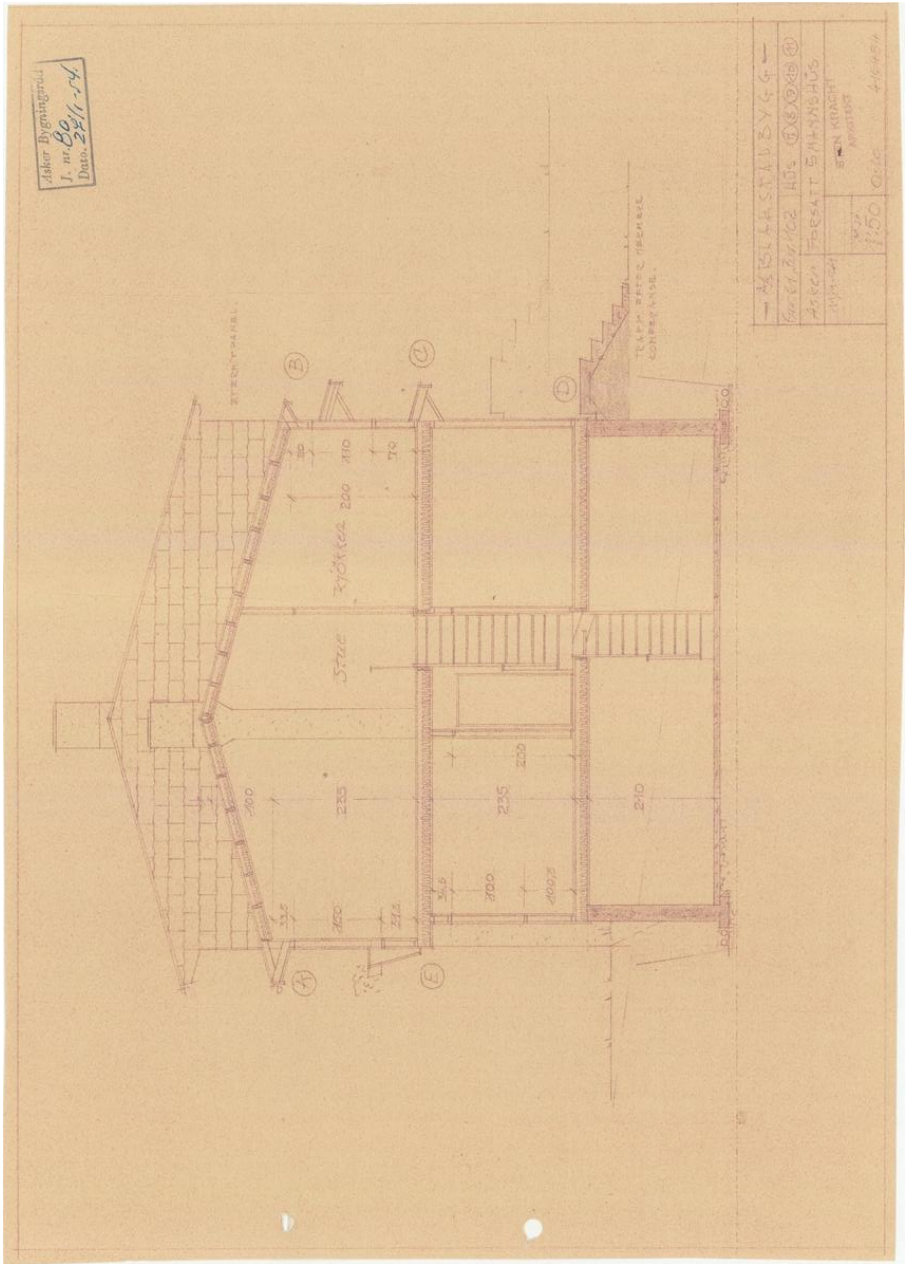

TEGNING 4
M 1:100
VERANDA PÅBYGG BLAKSTAD HAGEBY
1. ETG.
2. ETG.
SNITT A-A
DETALJ A, SE TEGNING 5
FREMTIDIG FASADE
NÅVÆRENDE FASADE
Byggherrer:
TEGNET:
DATO:

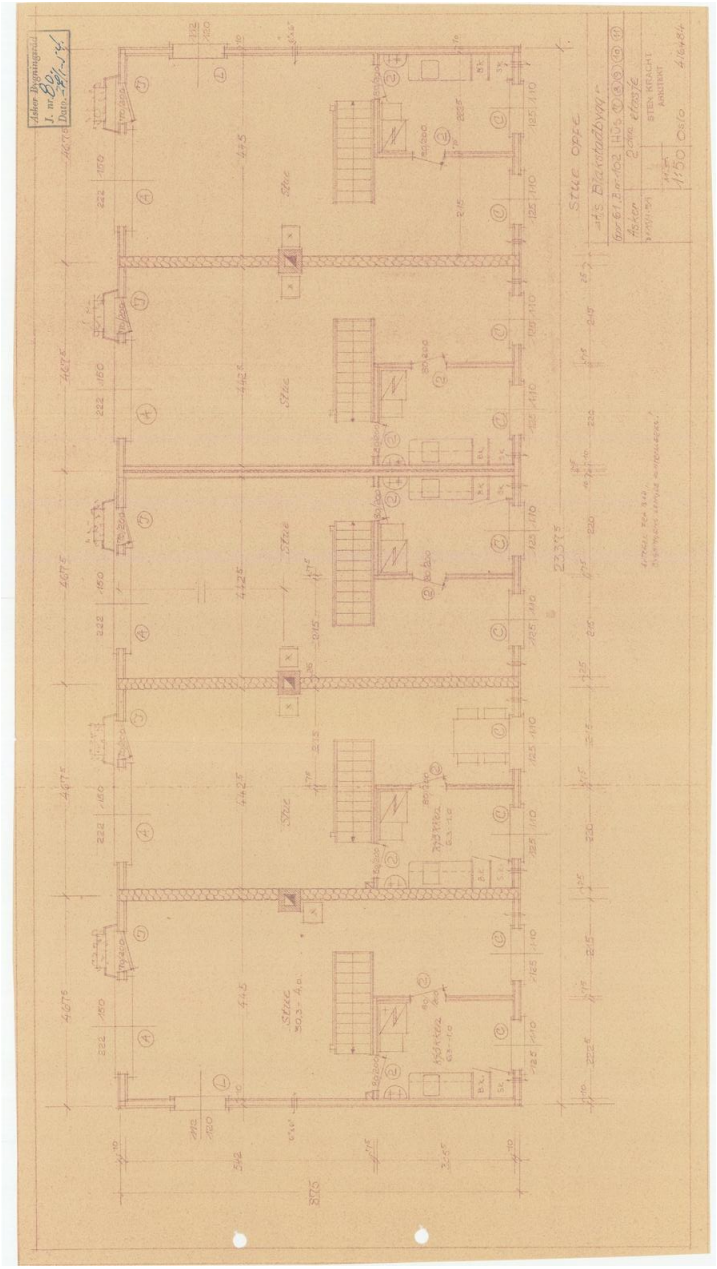

Asker Byggesak
Gnr. 61 Bnr. 102
Tegn. nr.
Målestokk
1:50
STEIN KNAGHT

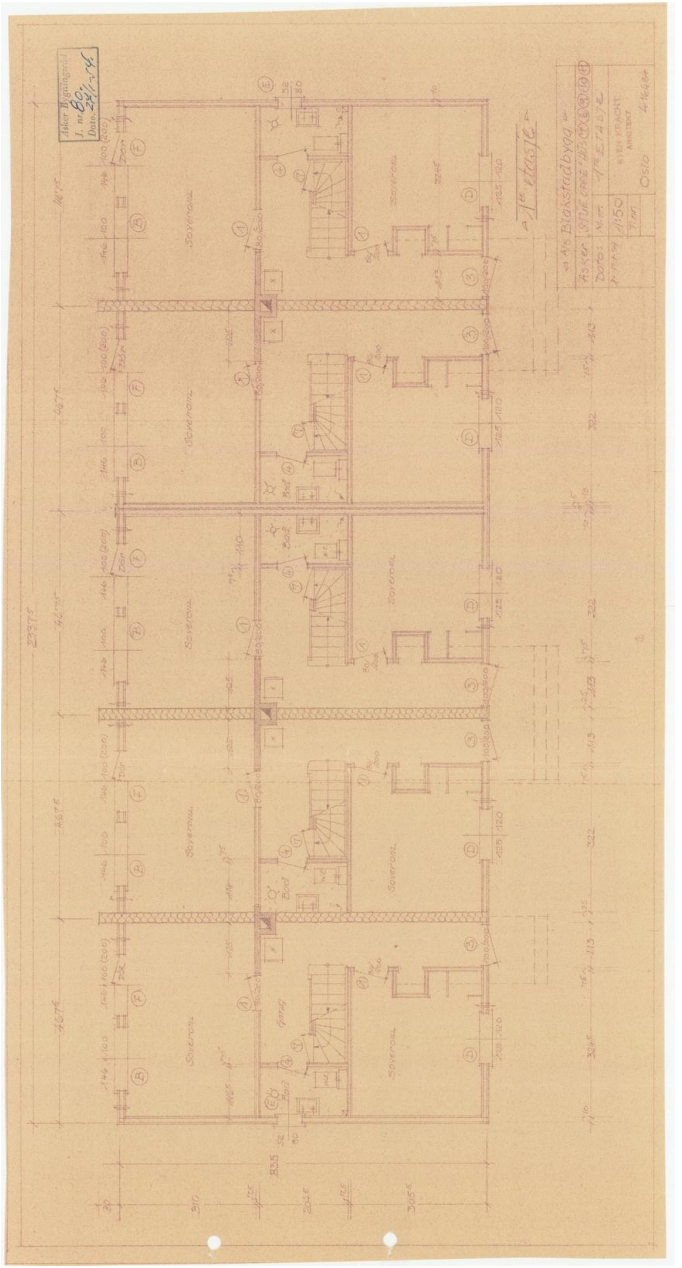

Asker Bygningsråd
J. nr. 80/84
Dato 24/11-84
STUE OPPE
MOT ØST
A/S BLAKSTAD BYGG
FASADE ØST
ASKER
STEN KRACHT
ARKITEKT
1850

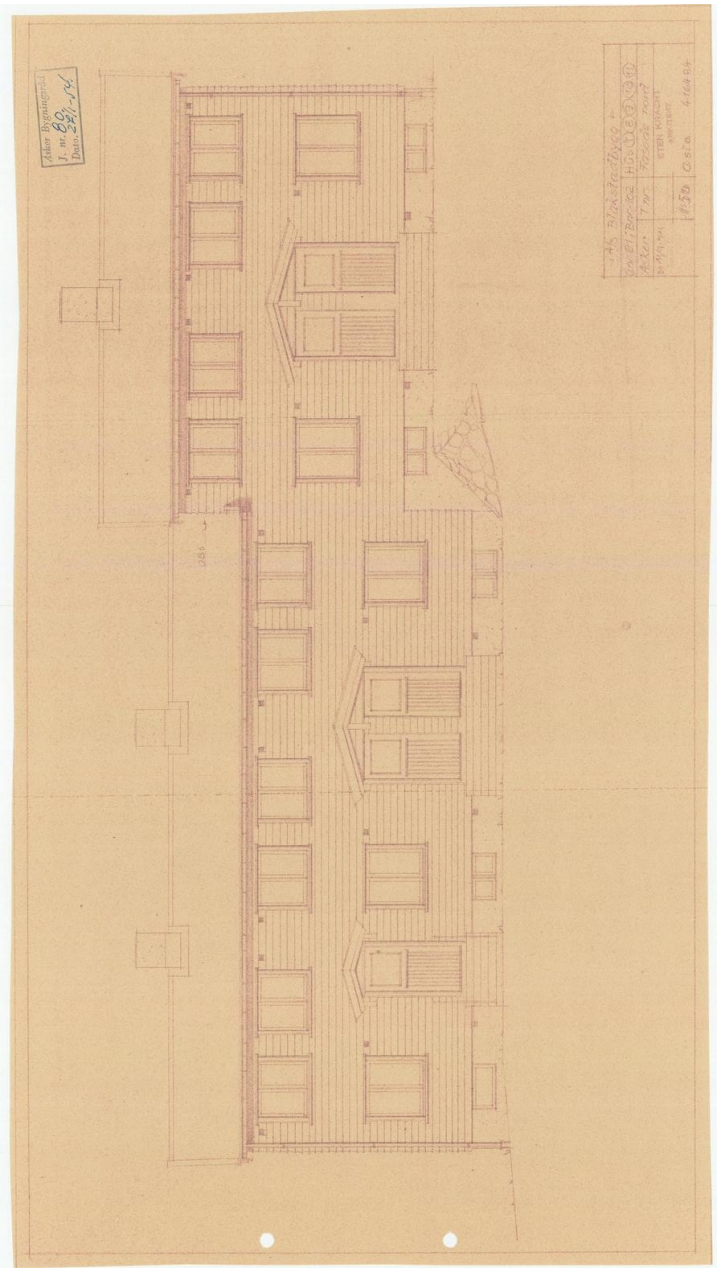

Asker Bygningsråd
J. nr. 80/84
Dato 24/11-84
STUE OPPE
A/S BLAKSTAD BYGG
MOT VEST
STEN KRACHT
ARKITEKT



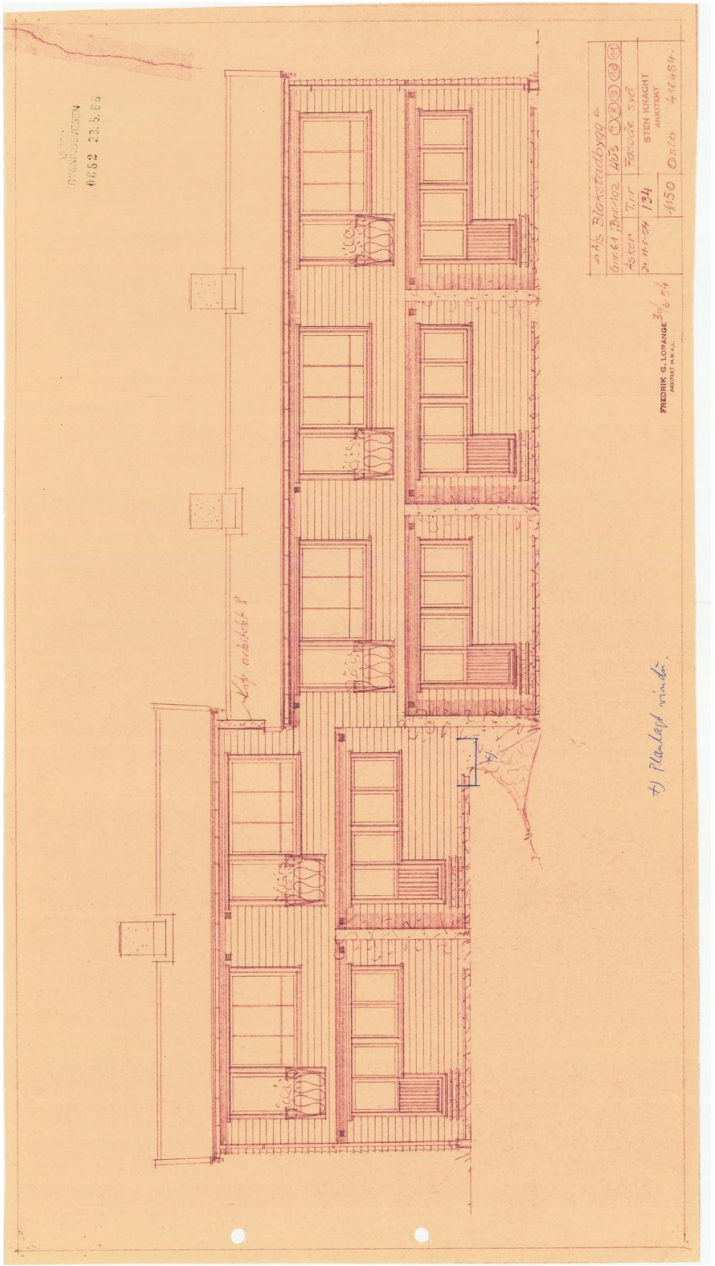


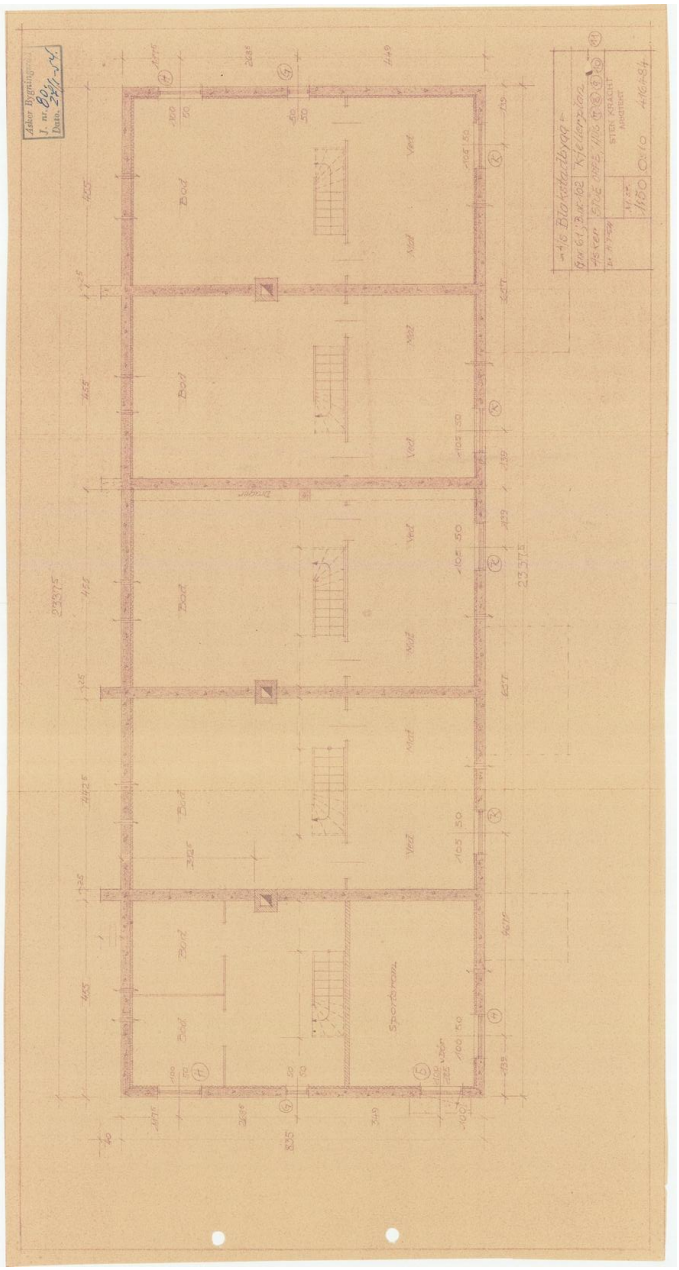









Leif Nielsen
4652 23.5.69
Leif nabolet 2
FREDRIK G. LORANGE
STEN KNAUHT


STEN KNAUHT

Journal nr. 80/54.

Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for A/S. Blakstadbygg, Asker

anmeldte bygningsarbeide på gårdsnr. 61 br.nr. 102 parsell nr. 10 av Blakstad.

, nemlig:

Våningshus av tre i 2. etg. med utbygg i etasje og ildfast tekking

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført

Gebyr kr. 205.- er betalt 2/3-54.

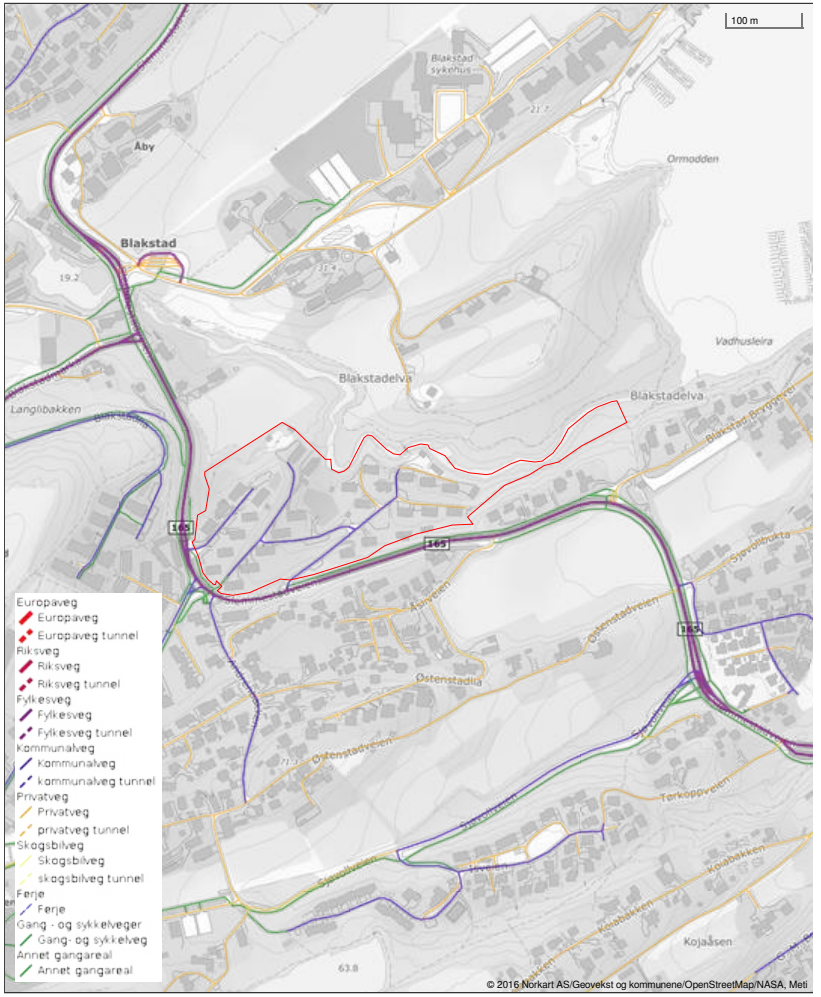
Asker den 29. april 1957.

Rudar Studin.

Nr. 2253.
Trykt av SEM & HANSEN A/S, Oslo
Enerett 4—51.

Utskriftsdato: 13.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 61/102//



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

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00
E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 14.05.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**61**	Bnr:	**102**	Fnr:		Snr:	**52**
Adresse:	**Blakstad hageby 22C, 1392 VETTRE**						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☒ Via privat stikkvei ☐	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

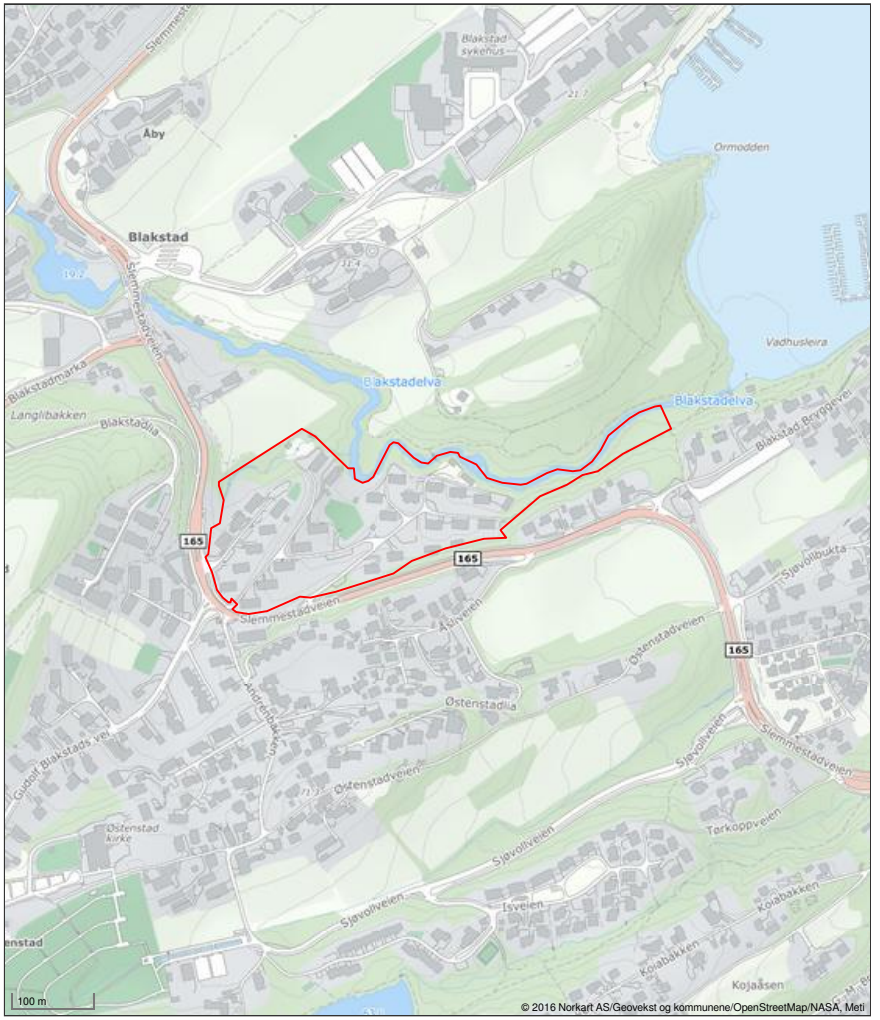
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

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

Utskriftsdato: 13.05.2025

Oversiktskart for eiendom 3203 - 61/102//



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

Ledningskart

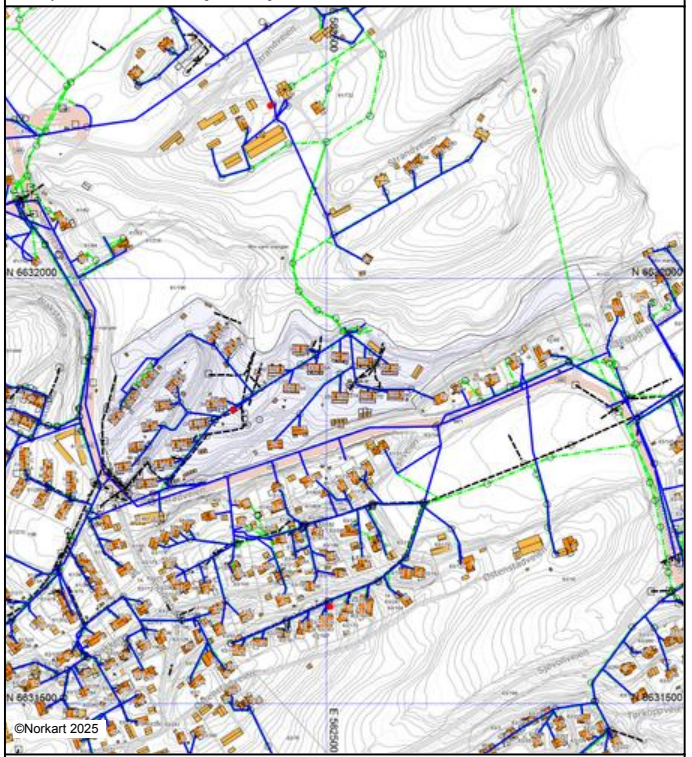
Eiendom: 61/102/0/52
Adresse: Blakstad hageby 22C
Dato: 13.05.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Asker kommune

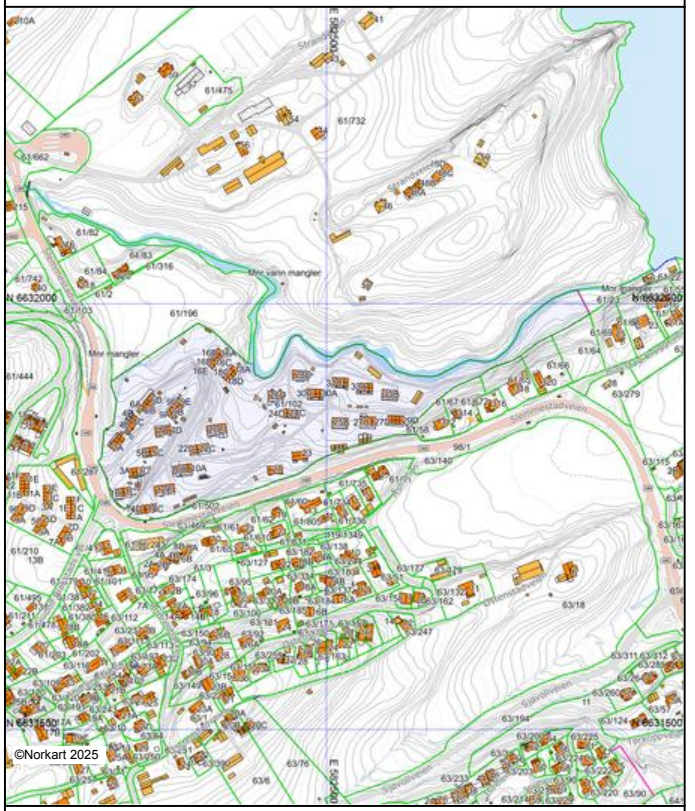
Grunnkart

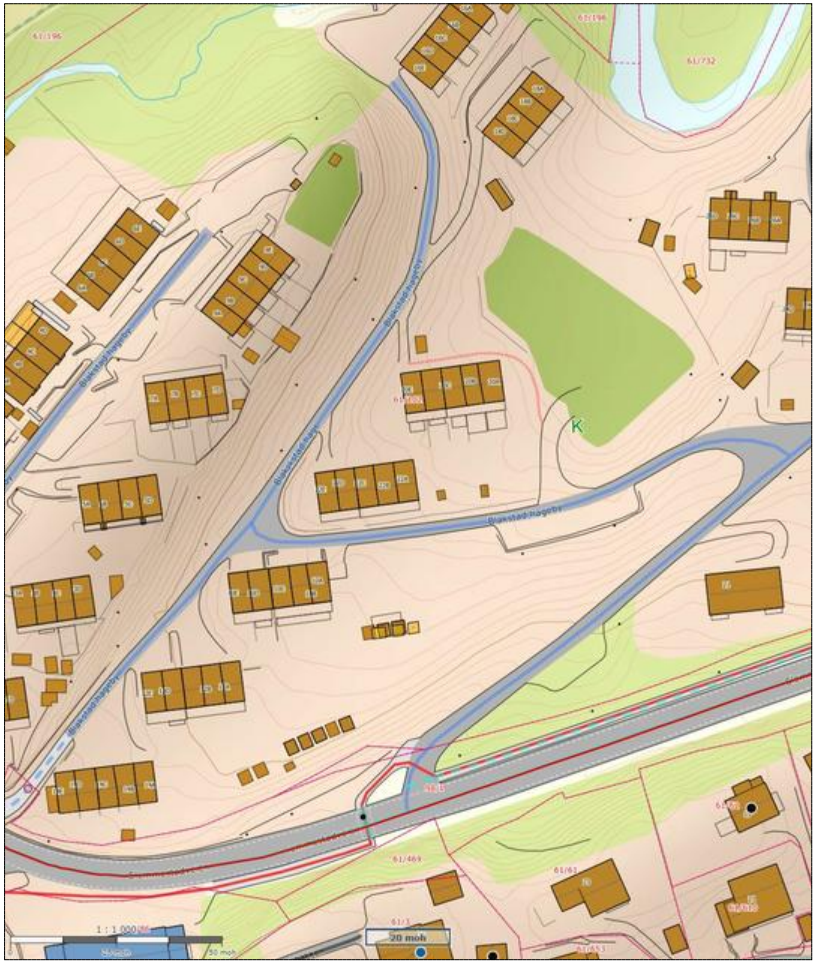
Eiendom: 61/102/0/52
Adresse: Blakstad hageby 22C
Dato: 13.05.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32

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


61/475
61/732
61/662
61/742
61/316
61/196
61/444
63/140
63/279
63/18
63/194
63/311
63/76
63/6
N 6632000
N 6631500
Mav mangler
Mav vann mangler
Stavnestadveien
Stavnestadvannet
Stavnestadtjernet
Stavnestadmyra
Stavnestadåsen
Stavnestadmoen
Stavnestadbekken
Stavnestadbekken
Stavnestadveien
Stavnestadveien
Stavnestadveien



Asker kommune

Kartutsnitt

N

Målestokk: 1:1000
Dato:14/5-2025
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Veikategori
- Kommunal veg
- Fylkesveg
- Riksveg
- Europaveg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Gang- og sykkelveg, privat
- Gang- og sykkelveg, kommunal
- Gang- og sykkelveg, fylke
- Fortau

Eiendomsgrense
- Sikker eiendomsgrense
- Ikke sikker eiendomsgrense

Traktorvei / Sti
- Traktorvei
- Sti

Bygninger
- SEFRAK-bygning middels verneverdi
- Bygning fra før 1950 - verneverdi ikke vurdert

Godkjent byggetiltak
- Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon
- Eiendom

Veidriftsone
- Polygon

Sykkelruter
- Sykkelrute

Veisperring
- Veisperring

Brøyteroder

Informasjon - kulturmiljøer

Informasjon - fredete bygninger
- Bygning

Informasjon - lokaliteter

Informasjon - enkeltminner

Bygningsinformasjon
- Bygning

Informasjon - Lokale kulturminner
- Bygning

Informasjon - Bygning
- Bygning

Informasjon - SEFRAK bygning BraArkiv...
- Bygning

Informasjon - Veifar
- veifar

Informasjon - Kulturmiljøer
- Polygon

Hovedled og Biled -...

Trafikkmengde (SVV)
- Årsdøgntrafikk (ÅDT) 6001 - 12000

Trafikkulykker (SVV)
- Alvorligste skadegrad - Ikke registrert

Matrikkelnummer
- Matrikkelnummer

Lokale kulturminner
- K Hoppbakker

Kulturmiljøer
- Kulturmiljøer

Veifar
- Veifar

Kommunegrense

Kulturminner - fredete bygninger...

Kulturminner - SEFRAK-bygninger...
- SEFRAK-bygg. meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

Kulturminner - verneverdige tette...

Kulturminner - brannsmitteområder...

Kulturminner - kulturmiljøer (RAN)

Kulturminner - enkeltminneikon...

Kulturminner - lokaliteter (RAN)

Kulturminner - sikringssoner (RAN)

Kulturminner - lokalitetsikon (RAN)

Kulturminner - verdifulle...

Kulturminner - enkeltminner (RAN)

Asker kommune

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

Dato: 13.05.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**61**	Bnr:	**102**	Fnr:		Snr:	**52**
Adresse:	**Blakstad hageby 22C, 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:		210 m3
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: 13.05.2025

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.**	52
Adresse	Blakstad hageby 22C, 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	0,00 kr
Vann	0,00 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.

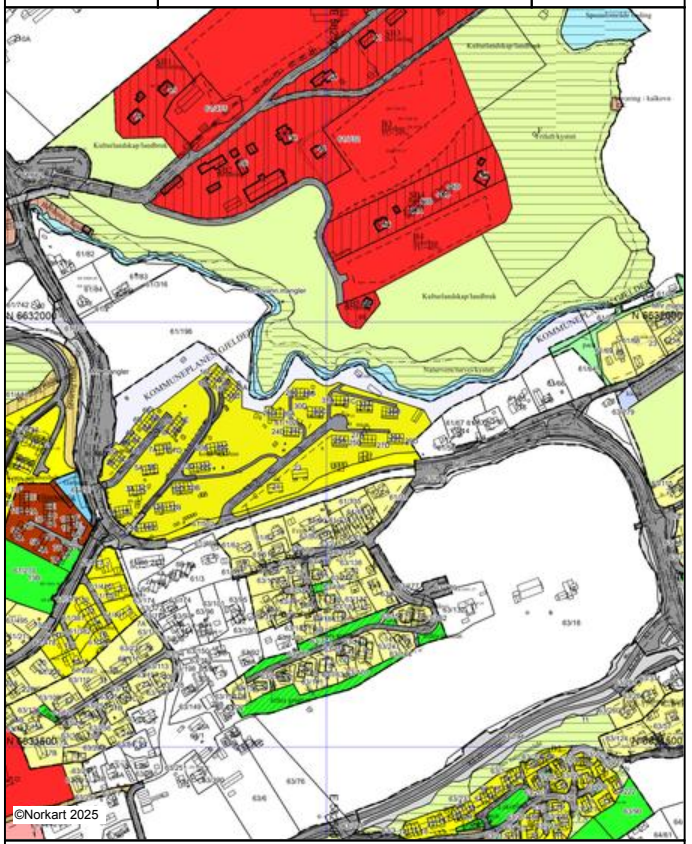
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 61/102/0/52
Adresse: Blakstad hageby 22C
Dato: 13.05.2025
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 kommunaltekn
- 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

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

- 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

Utskriftsdato: 13.05.2025

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	102	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	52
Adresse	Blakstad hageby 22C, 1392 VETTRE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 351 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #6 100m b. langs sjø **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 59 884 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 8 939 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_2
	Delareal 44 192 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 17 345 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1
	Delareal 139 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 12 m^2 **KPHensynsonenavn** H370_2 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 15 553 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220150B
Navn	Området Furua - Blakstadtangen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.08.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/334/150B_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 329 m^2 **Formål** Park
Id	0220153D
Navn	Del av Slemmestadveien ved Syrdahl
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.11.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/330/153D_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 45 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 138 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
Id	0220149
Navn	Del av Blakstad gård
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.07.1952
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/319/149_bestemmelser.pdf

Delarealer	**Delareal** 4 089 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 118 m^2 **Formål** Annen veigrunn **Feltnavn** o_AVG2
	Delareal 159 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** V
	Delareal 743 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** o_KV
	Delareal 38 023 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 75 m^2 **Formål** Annen veigrunn **Feltnavn** o_AVG5
	Delareal 54 m^2 **Formål** Annen veigrunn **Feltnavn** o_AVG6
	Delareal 342 m^2 **Formål** Annen veigrunn **Feltnavn** o_AVG1
	Delareal 210 m^2 **Formål** Parkeringsplass **Feltnavn** o_PP
	Delareal 67 m^2 **Formål** Annen veigrunn **Feltnavn** o_AVG4
	Delareal 129 m^2 **Formål** Annen veigrunn **Feltnavn** o_AVG3

Id	0220154C
Navn	Omlegging av Blakstadmarka til Langlibakken med g/s-vei
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.06.1981
Delarealer	**Delareal** 119 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	0220146F
Navn	Blakstad sykehus
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.03.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/324/146F_bestemmelser.pdf

Delarealer	**Delareal** 2 097 m^2 **Formål** Naturvernområde i sjø/vassdrag

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202506
Navn	Områderegulering for Blakstad sykehus
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

146f

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 13.03.2002 i medhold av plan- og bygningslovens § 27-2.

Asker kommune, 21. mars 2002.
For rådmannen

Per Christian Hauge

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BLAKSTAD SYKEHUS, DEL AV GBNR. 61/1
PLAN DATERT 24.10.00 SIST REVIDERT 10.01.02

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å legge til rette for videre utvikling av området til sykehusformål,

å bevare bygninger og anlegg av kulturhistorisk verdi, i sin landskapsmessige sammenheng, for ettertiden,

å legge føringer for at det gjennom senere detaljering på bebyggelsesplannivå etableres en bebyggelsestruktur og –utforming som tar nødvendige hensyn til eksisterende bevaringsverdi miljø og

å ta vare på eksisterende naturverdier og rekreasjonsmuligheter knyttet til området; badeplass, kyststi og tursti langs Askerelva.

§ 2 Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

Byggeområder - offentlige bygninger, sykehus

Spesialområder
- bevaring, bygninger og anlegg
- friluft/kyststi
- kulturlandskap/landbruk
- naturvern/tursti/kyststi
- bevaring, kulturminner
- bevaring, fornminne
- fortøyningsområde, Blakstad Sykehus
- småbåthavn, Blakstad Sykehus
- bading

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

§ 3 Områder for offentlige bygninger

3.1 Områdene B1 – B4 skal nyttes til bebyggelse for Blakstad sykehus som særskilt angitt på plankartet.
Område D1 kan benyttes til båtopplag i vinterhalvåret.

3.2 Maks. tillatt tomteutnyttelse, TU, er særskilt angitt for de enkelte områder på plankartet.
Yttervegger og vegger mellom bruksenheter medregnes i tillatt tomteutnyttelse.
Parkering i kjeller medregnes ikke i tillatt tomteutnyttelse.

3.3 For områder B1 og B2 er maks. tillatt gesimshøyde og maks. tillatt byggehøyde særskilt angitt på plankartet. Ventilasjons- og tekniske oppbygg skal ikke på noe punkt overstige maks. tillatt byggehøyde.

For områder B3 og B4 skal gesimshøyden ikke på noen punkt langs fasaden overstige 4,0 m regnet fra ferdig planert terreng. Bygningsrådet kan imidlertid godkjenne gesimshøyde der ingen punkt langs fasaden overstiger 7,0 m regnet fra ferdig planert terreng for maksimum 30% av bebygget areal. Maks. byggehøyde, inkludert ventilasjons- og tekniske oppbygg skal ikke på noe punkt overstige 2,5 m fra underliggende gesims.

3.4 Takvinkelen skal vurderes særskilt i hvert tilfelle. Det skal redegjøres for valg av takvinkel i forhold til topografi og annen eksisterende bebyggelse.

3.5 Ved utbygging skal minimum 30% av områdets nettoareal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Kun større sammenhengende areal, over 30 m^2 og med bredde over 4 m, medregnes.

§ 4 Spesialområder for bevaring, verneverdig bebyggelse

4.1 Områdene SB1 – SB4 skal benyttes til sykehusformål.

4.2 Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan bygningsrådet innenfor ellers gitte betingelser tillate oppført tilbygg og/eller supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet.
Før bygningsrådet gir tillatelse til eksteriør endringer eller ny bebyggelse skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene.

4.3 Eksisterende terreng og vegetasjon av betydning for miljøet skal søkes bevart.

§ 5 Spesialområde, friluftsformål/kyststi

5.1 Området skal benyttes til friluftsområde og del av kyststi som særskilt angitt på plankartet.

5.2 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som friluftsområde og kyststi.

Innen området kan bygningsrådet godkjenne oppført serviceanlegg med tilknytning til områdets regulerte formål.

5.3 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

5.4 Ved skjøtsel skal det foreligge en skjøtselsplan, godkjent av kommunen, med formålet å utviklet en artsrik og fleraldret skogbestand.

5.5 Anlegg av båtfester innenfor området tillates ikke.

5.6 Bygningsrådet kan tillate spesielle tilretteleggingstiltak for atkomst til og bruk av området etter egen detaljplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før tiltaket iverksettes.

§ 6 Spesialområde, kulturlandskap/landbruk

6.1 Innenfor områdene kan det bare tillates drevet virksomhet som har tilknytning til landbruksdrift. Regulering til spesialområde, kulturlandskap/landbruk, opphever ikke jordlovens §§ 9 og 12.

6.2 Innenfor områdene tillates ikke nye bygninger eller anlegg.

6.3 Silhuett og randvirkning av eksisterende vegetasjon skal søkes bevart og holdt vedlike som verdifulle innslag i kulturlandskapet.

§ 7 Spesialområde, naturvern/tursti/kyststi

7.1 Med unntak av tilrettelegging for tursti og kyststi er det i området ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.

7.2 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

7.3 Ved skjøtsel skal det foreligge en skjøtselsplan, godkjent av kommunen, med formålet å utvikle en artsrik og fleraldret skogsbestand.

7.4 Inngrep i elvebunn og vegetasjon, herunder mudring og massedeponering, er ikke tillatt.

§ 8 Spesialområde for bevaring, kulturminner

8.1 Innen område E1 er den verneverdige bygningen særskilt avmerket på plankartet. Bygningen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.

Innen området kan tillates virksomhet som etter bygningsrådets skjønn er forenlig med hensynet til den regulerte bygningens og bygningsmiljøets historiske, arkitektoniske og miljømessige verdi.

Eksisterende terreng og vegetasjon av betydning for miljøet, herunder atkomststien, skal søkes bevart.

8.2 Innen område E2 skal rester av kalkovnen bevares. Før bygningsrådet gir tillatelse til tiltak for bevaring og/eller restaurering av ovnen skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene.

§ 9 Spesialområde for bevaring, fornminne

9.1 Innen område E3 skal haugen med tilgrensende terreng og vegetasjon, som er fredet i medhold av lov om kulturminne, bevares uberørt.
Tiltak som er søknads-/meldepliktig etter reglene i plan- og bygningsloven er ikke tillatt.

9.2 Tiltak som kan komme i konflikt med fredningen eller på annen måte berøre fornminnet, skal forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning.

§ 10 Spesialområde, fortøyning

10.1 Område D4 skal nyttes til fortøyningsområde for Blakstad sykehus, som særskilt angitt på plankartet. Kommersiell utleie av båtplasser tillates ikke.

§ 11 Spesialområde, småbåthavn

11.1 Område D3 kan benyttes til opplagsplass for tilliggende fortøyningsområde.

Innen området kan bygningsrådet godkjenne oppført serviceanlegg med tilknytning til områdets regulerte funksjon.

11.2 Område D2 kan benyttes til parkeringsplass for fortøyningsområdet. I vinterhalvåret kan det benyttes til båtopplag. Området skal skjermes ved ny beplantning.

§ 12 Spesialområde, bading

12.1 Anlegg av båtfester innenfor området er ikke tillatt.

12.2 Innen området kan bygningsrådet godkjenne oppført serviceanlegg med tilknytning til områdets regulert funksjon.

§ 13 Felles bestemmelser

13.1 Innenfor områdene B1 – B4 og SB1 – SB4 kan bygningsrådet godkjenne at deler av sykehusets bygninger og anlegg benyttes til landbruk, barnehagedrift og tjenesteboliger for egne ansatte.

13.2 Før områdene B1, B2 eller B4 tillates bebygd skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet, som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg.

13.3 Før område B3 tillates bebygd skal det foretas arkeologiske utgravninger. Kulturminnemyndighet fastsetter de pålagte utgravningers omfang.

13.4 Før igangsettingstillatelse gis for områdene B1 - B4 samt D2 og D3 skal det foreligge utomhusplan, godkjent av bygningsrådet og utarbeidet i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.

13.5 Før igangsettingstillatelse gis skal utvendige materialer og farger være godkjent av bygningsrådet ut ifra en helhetlig vurdering av eksisterende bebyggelse og omgivelser.

13.5 Langs trasèer for kyststi og turveier, særskilt avmerket på plankartet, skal allmennheten sikres rett til gangadkomst.

13.6 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.

13.7 Antall garasjer og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler.

13.8 Utvendig lagring, herunder båter og campingvogner, tillates ikke.

for rådmannen

Bjørn Orhagen

Per Christian Hauge
Bygnings- og reguleringssjef

153d
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 06.11.96 i henhold til
plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, teknisk sjef, 15. november 1996.

Bjørn Orhagen

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV SLEMMESTADVEIEN VED SYRDAHL.
ASKER KOMMUNE.
PLAN DATERT 07.05.96.

§ l. Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på kartet.

Området reguleres til
Trafikkområde - kjørevei, gang-/sykkelvei

§ 2. Offentlig kjørevei og gang-/sykkelvei.

2.1 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.
Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

2.2 Plan som viser avsluttende terrengbehandling og beplantning av det ferdige anlegg skal godkjennes av bygningsrådet før anlegget påbegynnes.

2.3 Det skal legges vekt på estetisk tiltalende utforming og materialvalg i gangtunnel og gangramper. Byggeplan skal godkjennes av bygningsrådet.

Bjørn Orhagen
teknisk sjef

149
Stadfestet den 12.07.1952

Skrivelse fra Kommunal- og arbeidsdepartementet

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Asker formannskap i møte den 1. juli 1952 om ***regulering*** **av gnr. 61, bnr. 102, Blakstad gård, Asker herred, Akershus fylke.**

Videre har departementet i henhold til lovens § 3 stadfestet formannskapets vedtak s.d. om *vedtekter* i tilknytning til reguleringen med en endring foretatt av departementet. Formannskapets vedtak ble gjort i henhold til kommunelovens § 24.

Vedtektene lyder:

1) Eiendommen betraktes som villastrøk. Bebyggelsen skal være åpen villamessig bebyggelse med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer og med inntil 4 leiligheter i hvert hus samt med eventuelle kjellerleiligheter, og uthus (garasjer) i 1 etasje.
2) Våningshusene skal legges i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes inn på tomten og fastsette detaljplasseringen.
3) Våningshusenes størrelse må ikke overskride 160 kvm. Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. For 1 etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m.
4) Uthusenes størrelse må ikke overstige 70 kvm (garasjer) og deres plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
5) Takoppbygg tillates på 1 og 1 ½ etasjes hus med knestokk på inntil 1 ½ m. Nedskjæring eller vinduer i takflaten (unntatt takluker) tillates ikke.
6) Bygningenes takvinkel og farge, samt farge på gjerder må godkjennes av bygningsvesenet.
7) Bygningsrådet kan dispensere fra bestemmelsene om gjerder på området.
8) Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboer.
9) Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
10) Unntak fra disse vedtekters pkt. 1, 3 og 4 kan hvor særlige grunner taler for det, meddeles av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Asker.

For øvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Asker.

150b
Stadfestet den 9. august 1983
Etter fullmakt
(sign.)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET FURUA – BLAKSTADTANGEN, DELER AV GNR. 61 OG 63 I ASKER KOMMUNE-

§ 1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Arealet i planområdet er regulert til:

1) Byggeområde for boliger
2) Landbruksområder
3) Trafikkområder
   - kjøreveier
   - parkeringsplasser
   - havneområde
4) Friområder

Byggeområder

§ 2.
I boligområdene skal bebyggelsen oppføres i 1 etasje. Underetasje kan innredes der terrengforholdene ligger til rette for det. Utnyttelsesgraden er 0,15.

Landbruksområder

§ 3.
I landbruksområdet kan det bare oppføres bygninger og anlegg som har tilknytning til tradisjonell landbruksdrift.

Trafikkområder

§ 4.
Det regulerte havneområdet skal benyttes til fortøyningsplasser, opplagsplasser og serviceareal for småbåter og nødvendige bygninger og anlegg til havnens bruk.

§ 5.
Bebyggelse skal oppføres i 1 etasje.

§ 6.
Utleggelse av brygger og andre fortøyningsinnretninger for båter skal godkjennes av havnemyndighetene (jfr. lov om havnevesen av 24/6-1933 nr. 8)

§ 7.
Utbygging og drift av småbåthavn skal foregå på en måte som i minst mulig grad påfører de tilstøtende eiendommer ulemper.

Friområder

§ 8.
Ved eventuell utbedring av eksisterende gangstier skal det legges vekt på å bevare terreng og vegetasjon i størst mulig grad.

§ 9.
I friområdene kan det utføres anlegg som etter bygningsrådets skjønn har tilknytning til bruken av områdene.

Fellesbestemmelser

§ 10.
Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiers planum, jfr. bestemmelsene i § 31 i vegloven.

§ 11.
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Asker kommune.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 61, Bruksnr 102, Seksjonsnr 52	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Blakstad hageby 22 C, gatenr 1593	**Grunnkrets:**	1301	Blakstadmarka
(fra bruksenhet)	1392 Vettre	**Valgkrets:**	7	Vollen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070301	Østenstad
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Ideell Andel 0.87%	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	19.02.1979	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	87/10 125
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	59 884,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/61/102	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/61/102/0/1	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/2	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/3	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/4	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/5	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/6	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/7	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/8	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/9	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/10	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/11	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/12	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/13	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/14	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/15	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/16	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/17	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/18	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/19	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/20	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/21	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/22	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/23	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/24	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/25	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/26	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/27	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/28	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/29	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/30	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/31	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/32	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/33	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/34	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/35	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/36	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/37	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/38	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/39	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/40	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/41	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/42	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/43	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/44	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/45	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/46	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/47	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/48	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/49	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/50	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/51	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/52	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/53	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/54	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/55	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/56	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/57	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/58	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/59	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/60	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/61	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/62	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/63	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/64	0,0

			Mottaker	3203/61/102/0/65	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/66	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/67	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/68	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/69	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/70	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/71	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/72	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/73	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/74	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/75	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/76	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/77	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/78	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/79	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/80	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/81	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/82	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/83	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/84	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/85	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/86	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/87	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/88	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/89	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/90	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/91	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/92	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/93	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/94	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/95	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/96	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/97	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/98	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/99	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/100	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/101	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/102	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/103	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/104	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/105	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/106	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/107	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/108	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/109	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/110	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/111	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/112	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/113	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/114	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/115	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/116	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/117	0,0
Reseksjonering	Forretning:	10.03.2021	Etablert/Endret	3203/61/102	0,0
	Matrikkelført:	10.03.2021	Etablert/Endret	3203/61/102/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/13	0,0

			Etablert/Endret	3203/61/102/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/49	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/50	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/51	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/52	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/53	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/54	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/55	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/56	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/57	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/58	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/59	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/60	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/61	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/62	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/63	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/64	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/65	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/66	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/67	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/68	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/69	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/70	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/71	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/72	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/73	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/74	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/75	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/76	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/77	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/78	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/79	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/80	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/81	0,0

			Etablert/Endret	3203/61/102/0/82	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/83	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/84	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/85	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/86	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/87	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/88	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/89	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/90	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/91	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/92	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/93	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/94	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/95	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/96	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/97	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/98	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/99	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/100	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/101	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/102	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/103	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/104	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/105	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/106	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/107	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/108	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/109	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/110	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/111	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/112	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/113	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/114	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/115	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/116	0,0
			Etablert/Endret	3203/61/102/0/117	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/61/102	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/61/102/0/1	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/2	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/3	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/4	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/5	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/6	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/7	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/8	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/9	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/10	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/11	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/12	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/13	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/14	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/15	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/16	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/17	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/18	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/19	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/20	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/21	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/22	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/23	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/24	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/25	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/26	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/27	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/28	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/29	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/30	0,0

			Mottaker	3203/61/102/0/31	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/32	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/33	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/34	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/35	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/36	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/37	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/38	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/39	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/40	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/41	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/42	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/43	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/44	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/45	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/46	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/47	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/48	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/49	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/50	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/51	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/52	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/53	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/54	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/55	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/56	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/57	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/58	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/59	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/60	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/61	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/62	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/63	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/64	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/65	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/66	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/67	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/68	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/69	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/70	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/71	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/72	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/73	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/74	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/75	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/76	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/77	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/78	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/79	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/80	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/81	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/82	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/83	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/84	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/85	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/86	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/87	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/88	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/89	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/90	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/91	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/92	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/93	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/94	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/95	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/96	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/97	0,0
			Mottaker	3203/61/102/0/98	0,0

Mottaker	3203/61/102/0/99	0,0
Mottaker	3203/61/102/0/100	0,0
Mottaker	3203/61/102/0/101	0,0
Mottaker	3203/61/102/0/102	0,0
Mottaker	3203/61/102/0/103	0,0
Mottaker	3203/61/102/0/104	0,0
Mottaker	3203/61/102/0/105	0,0
Mottaker	3203/61/102/0/106	0,0
Mottaker	3203/61/102/0/107	0,0
Mottaker	3203/61/102/0/108	0,0
Mottaker	3203/61/102/0/109	0,0
Mottaker	3203/61/102/0/110	0,0
Mottaker	3203/61/102/0/111	0,0
Mottaker	3203/61/102/0/112	0,0
Mottaker	3203/61/102/0/113	0,0
Mottaker	3203/61/102/0/114	0,0
Mottaker	3203/61/102/0/115	0,0
Mottaker	3203/61/102/0/116	0,0

Gårdsnummer 61, Bruksnummer 102, Seksjonsnummer 52 i 3203 ASKER kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blakstad hageby 22 C	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	149826645			Antall etasjer:	1

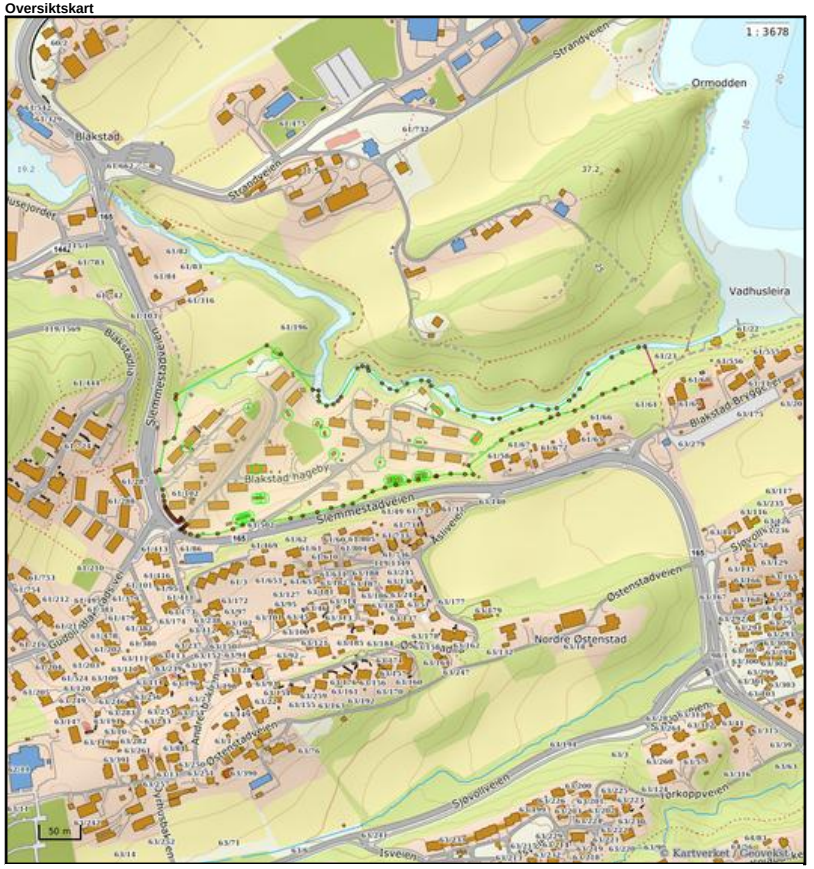
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



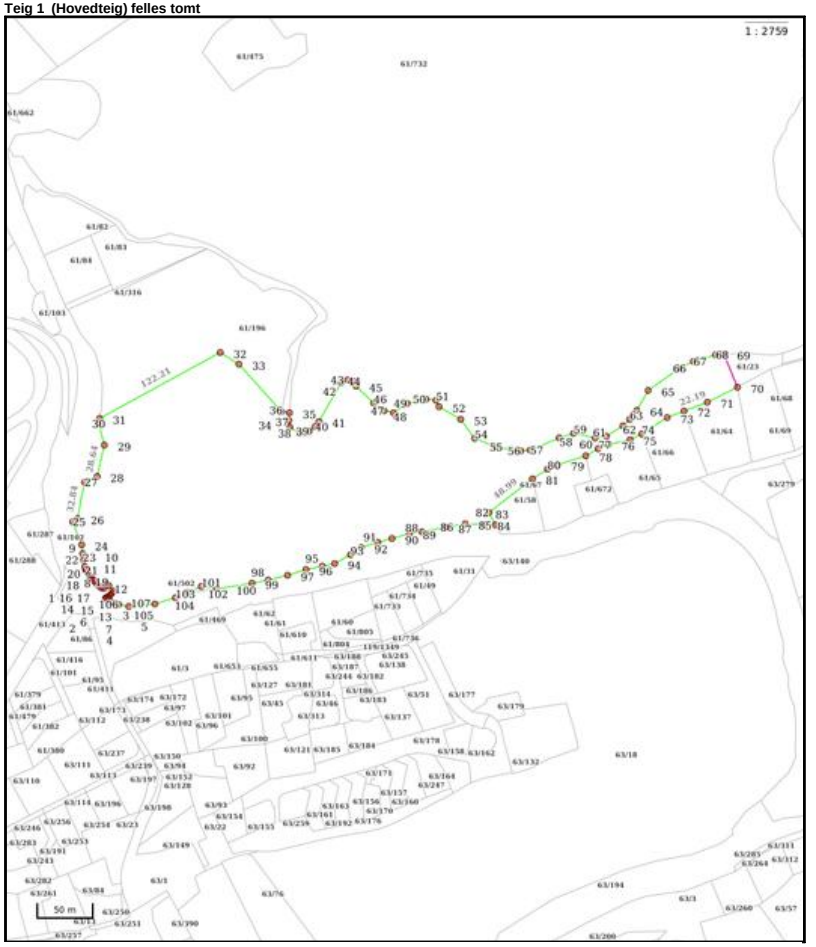
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 59 884,40m² **Arealmerknad:** Noen fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 631 750,49	582 266,30	1,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 631 751,08	582 267,20	1,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 631 752,10	582 268,54	1,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 631 753,47	582 269,95	2,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 631 755,42	582 271,56	2,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 631 757,55	582 273,18	6,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 631 761,77	582 268,58	3,42m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 631 764,00	582 265,99	0,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 631 764,08	582 265,77	2,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 631 762,03	582 264,98	2,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 631 759,26	582 264,01	2,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 631 759,59	582 261,85	2,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 631 761,17	582 259,34	2,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 631 763,06	582 257,07	3,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 631 765,12	582 254,84	2,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 631 767,25	582 252,78	2,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 631 769,51	582 250,82	2,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 631 771,86	582 248,98	3,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 631 774,46	582 247,38	0,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 631 774,13	582 246,63	2,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 631 776,91	582 245,63	5,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 631 782,64	582 244,18	5,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 631 788,26	582 242,60	7,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
24	6 631 796,00	582 241,06	21,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 631 815,52	582 231,12	5,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 631 818,73	582 235,24	32,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 631 851,40	582 238,54	12,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 631 857,64	582 249,26	28,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 631 886,02	582 253,10	19,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 631 904,44	582 246,48	4,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 631 909,15	582 246,84	122,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 631 977,17	582 348,37	19,66m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
33	6 631 968,40	582 365,97	56,64m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
34	6 631 929,83	582 407,45	7,25m	Terrengmålt	10		Jord	Ja	Offentlig godkjent grensemerke
35	6 631 929,49	582 414,69	6,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
36	6 631 922,68	582 414,69	6,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
37	6 631 916,80	582 416,10	10,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
38	6 631 912,10	582 425,50	8,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
39	6 631 914,69	582 433,49	6,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
40	6 631 919,15	582 438,43	5,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
41	6 631 924,09	582 441,48	39,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
42	6 631 960,04	582 457,93	6,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
43	6 631 963,10	582 463,34	6,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
44	6 631 962,39	582 469,45	4,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
45	6 631 958,40	582 471,56	21,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
46	6 631 944,77	582 488,48	11,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
47	6 631 938,89	582 498,35	8,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
48	6 631 937,72	582 506,81	14,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
49	6 631 947,12	582 518,10	17,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
50	6 631 952,52	582 534,55	8,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
51	6 631 952,29	582 543,48	6,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
52	6 631 946,88	582 546,77	22,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
53	6 631 937,48	582 566,98	20,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
54	6 631 921,74	582 580,84	20,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
55	6 631 915,86	582 600,59	22,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv

56	6 631 914,38	582 622,69	8,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
57	6 631 915,79	582 630,92	28,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
58	6 631 928,95	582 655,83	13,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
59	6 631 934,12	582 668,05	19,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
60	6 631 931,77	582 687,56	10,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
61	6 631 934,12	582 697,43	17,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
62	6 631 944,70	582 711,29	8,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
63	6 631 951,04	582 716,70	10,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
64	6 631 959,50	582 722,34	20,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
65	6 631 978,07	582 730,80	34,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
66	6 632 000,16	582 756,88	13,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
67	6 632 007,45	582 768,64	20,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
68	6 632 014,97	582 787,67	7,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
69	6 632 016,38	582 794,96	31,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
70	6 631 988,08	582 809,69	29,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
71	6 631 972,48	582 784,19	22,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
72	6 631 962,76	582 764,24	16,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
73	6 631 955,63	582 749,82	27,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
74	6 631 939,05	582 728,51	11,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
75	6 631 933,06	582 718,76	19,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
76	6 631 926,99	582 699,77	9,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
77	6 631 922,58	582 691,16	12,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
78	6 631 915,29	582 680,77	26,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
79	6 631 905,05	582 656,59	9,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
80	6 631 900,33	582 647,84	15,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
81	6 631 890,54	582 635,31	48,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
82	6 631 857,17	582 599,44	12,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
83	6 631 846,85	582 606,15	9,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
84	6 631 846,29	582 596,20	16,91m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
85	6 631 845,34	582 579,32	16,67m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
86	6 631 840,94	582 563,24	1,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
87	6 631 840,53	582 561,77	21,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
88	6 631 834,94	582 541,52	11,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
89	6 631 832,36	582 530,76	16,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
90	6 631 826,55	582 515,58	13,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
91	6 631 821,98	582 503,34	15,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
92	6 631 816,00	582 489,10	11,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
93	6 631 808,89	582 480,14	16,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
94	6 631 799,76	582 466,81	11,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
95	6 631 796,44	582 455,98	14,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
96	6 631 792,09	582 441,83	17,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
97	6 631 785,60	582 426,02	17,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
98	6 631 779,71	582 409,17	14,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
99	6 631 775,66	582 395,15	32,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
100	6 631 767,86	582 364,08	13,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
101	6 631 768,64	582 350,46	12,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
102	6 631 762,43	582 339,28	12,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
103	6 631 756,69	582 328,44	19,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
104	6 631 749,48	582 310,72	23,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
105	6 631 745,24	582 287,82	9,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
106	6 631 746,21	582 278,55	7,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
107	6 631 748,02	582 271,54	5,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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 hele Bærum godt, 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 boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

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: 56-0214/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Blakstad hageby 22C 1392 VETTRE

Betegnelse: Gnr 61, bnr 102, snr 52 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