

The image shows a bright, modern living room with a vaulted ceiling. The ceiling is white with a grid of recessed lighting. The walls are also white. The floor is made of dark wood. A large grey sofa is positioned on the left side of the room. In front of the sofa is a small white coffee table with black legs. To the right of the sofa is a large window with a black frame, looking out onto a garden with yellow flowers. Next to the window is a glass door with a silver curtain. On the right side of the room, there is a black TV stand with a large flat-screen TV. Below the TV is a black cabinet with glass doors. On the wall to the right of the TV is a large, round, black clock with white numbers. A floor lamp with two adjustable shades is positioned next to the TV stand. The overall atmosphere is clean and contemporary.

aktiv.

Blakstad hageby 21, 1392 VETTRE

Velkommen til Blakstad Hageby!



Eiendomsmegler

Simon Duy Lam Nguyen

Mobil 908 19 698

E-post simon.nguyen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.

TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 106 097,-
Omkostn.: Kr 91 250,-
Total ink omk.: Kr 3 687 347,-
Felleskostn.: Kr 2 600,-
Selger: Ma Celia Maya
John Christopher Maya

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 66/74 kvm
Tomtstr.: 59884 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 102
Snr. 114
Oppdragsnr.: 1006250171

Arealeffektiv 3-roms | Hage og markterasse | Biloppstillingsplass | Barnevennlig

Velkommen til Blakstad Hageby 21!

En arealeffektiv 3-roms leilighet i byggets 2. etasje. Leiligheten har en delvis åpen stue- og kjøkkenløsning med gode lysforhold, store vindusflater og direkte adkomst til markterasse og hage. Hovedsoverommet er av god størrelse, og soverom to egner seg utmerket som barnerom eller kontor. Flislagt bad med varmekabler, opplegg for vaskemaskin og enkel innredning. Romsig entré med god plass til yttertøy. Biloppstillingsplass like ved boligen. Nærhet til lekeplass, fotballbane, Vette skole og dagligvare.

Verdt å trekke frem:

- Delvis åpen stue- kjøkkenløsning.
- 2 gode soverom.
- Markterasse og hage.
- Arealeffektiv planløsning.
- Biloppstillingsplass.
- Kort vei til skole og butikk.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	58
Andre vedlegg	116
Nabolagsprofil	144
Budskjema	152

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Kjellerbod

BRA-e: 4 m² Kjellerbod

1. etasje

BRA-i: 66 m² Bad, entré, kjøkken, soverom, soverom 2, stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m² Terrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Med boligen følger det to kjellerboder på 4,4m² og 4,4m².

Det følger oppstillingsplass for bil, merket H0102.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrassen er målt til 10,2 m² og er avrundet til 10 m² i TBA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

59884 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for sameiet.

Beliggenhet

Velkommen til Blakstad Hageby!

Et ettertraktet og sjarmerende nabolag mellom Konglungen og Vollen, med sjøen som nærmeste nabo.

Her får du en sjelden kombinasjon av ro, trygghet og nærhet til alt du trenger i hverdagen. Området er veletablert og barnevennlig, med kort vei til både skole, barnehage og flotte lekeplasser - ideelt for familier som ønsker et trygt og sosialt bomiljø.

Et sted der fritid og trivsel går hånd i hånd.

Asker byr på et rikt utvalg av aktiviteter for hele familien - fra rideskoler og et aktivt maritimt miljø til populære Risenga idrettspark med fotballbaner, ishall, tennisbaner, turnhall og en moderne svømmehall. De naturskjønne omgivelsene innbyr til turer året rundt, enten du foretrekker en rolig spasertur langs sjøen, skiturer i opplyste løyper eller en dag i alpinbakken like i nærheten.

Kort vei til alt du trenger.

I nærheten finner du idylliske Vollen sentrum, med koselige spisesteder, små nisjebutikker, båthavn og et nytt handelssenter. En kort kjøretur tar deg til Asker sentrum, som byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter, kino, kulturhus og Trekanten senter med over 75 butikker.

Enkel og behagelig hverdag.

Rett utenfor døren finner du Blakstad Hageby busstopp, som gir deg svært gode kollektivforbindelser mot både Oslo og Drammen - perfekt for deg som pendler eller ønsker enkel tilgang til bylivet.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Skolekrets

Blakstad skole (1-7 kl.) 16 min gange

Vette skole (1-7 kl.) 19 min gange

Vollen ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min bil

NTG-U Asker (8-10 kl.) 5 min bil

Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 6 min bil

Bleiker videregående skole 6 min bil

Asker videregående skole 7 min bil

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen fremstår med yttervegger kledd med liggende kledning. Leilighetens etasjeskille i tre. Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i PVC rammer.

Dører

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Innvendige dører fremstår med profilerte dørblander i malt utførelse.

Etasjeskille / gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

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

Ja, kun av faglært. Alt av elektrisk er byttet ut. Alt av rør, toalett, dusj. Arbeid utført av Heggedal service, Brødrene Brandshaug AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja, badet ble nyoppusset og lagt ny membran

Er arbeidet byggemeldt?

Ja

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

Ja, kommer maur når det begynner å bli vår men ikke mange og det har ikke vært et problem da det blir borte av seg selv.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, eltilsyn i 2023 av Elvia

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Ventilator med utkast, integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, og oppvaskmaskin.

Bad

Badet er bygget i 2014 i følge opplysninger fra VVS-faktura. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av konstruksjoner. Det er fremlagt faktura for VVS-arbeid.

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser. Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Sluk i plast er plassert i dusjssonen. Det er synlig membran i sluk, men det er uvisst hva slags type. Ventilasjon på bad fremstår med ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørblad for tilluft.

Innredning og garnityr på bad fremstår med dusjplass med tilhørende garnityr, servant med underskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Balkong

Adkomst til terrasse fra stue, med gulvareal på ca. 10m². Gulvet er belagt med terrassebord på tilfarere av trevirke.

Pipe og ildsted

Pipe i boligen er av teglstein med pusset overflate. Pipe er fra byggeår.

Innvendige overflater

Gulv: parkett, laminat og fliser.

Vegger: malte flater av plater og panel.

Takflater: malte flater i alle rom bestående av panel og plater.

Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2.44m.

Vannledninger

Kjøkken: Vanntilførsel med kobberrør. Det er samleskap med rørkurser i benkeskap. Det er montert Waterguard på vannrør.

Bad: Det er skjulte vannrør til installasjonene. Vanntilførsel av eldre kobberrør.

Stoppekran: Kraner er plassert i benkeskap på kjøkken. Kraner er testet og fungerer tilfredstillende

Annet

- Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

- Ventilasjon i boligen fremstår med naturlig ventilasjon via spalter i yttervegg, samt mekanisk avtrekk fra ventil på bad.

- Varmtvannsbereder på 120L, er plassert i underskap på kjøkken.
- Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med skru/automatsikringer er plassert i felles gang.
- Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 3 og TG 2

Forhold som har fått TG 3:

Pipe og ildsted

Avvik: Pipevanger er ikke synlige. Pipe er belagt med strie mot stue og soverom.

Forhold som har fått TG 2:

Dører

Avvik: Det er observert avskalling på karm og dørblad, etter skraping av hund.

Terrassedør

Avvik: Det er observert skrape merker i dørblad etter hund.

Terrasse

Avvik: Terrasse heller ut mot en side, det er observert råde i deler av terrassebord.

Tilfarere var ikke tilgjengelig for inspeksjon, det bør påberegnes noe utbedring ut i fra tilstand på øvrige konstruksjoner.

Innvendige overflater

Avvik: Det er observert noe svelling i skjøter på laminat, samt manglende fugemasse mellom enkelte fliser i entre

Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Radon

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Innvendige dører

Avvik: Dørblad mot ett soverom tar i karm. Det er observert skrape merker på flere dørblader/ karmen.

Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjikt/membran. Det er ingen synlig

membran under klemring i sluk. Membran i sluk fremstår med glipper mot klemring.

Kjøkken overflater og innredning

Avvik: Det er observert noe avskalling på benkeplater og enkelte fronter.

Vannledninger

Avvik: TG settes ut i fra alder på vanntilførsel til kjøkken. Samleskap for røropplegg i kjøkkenbenk kan ikke åpnes, uten å demontere avløpsrør.

Avløpsrør

Avvik: Avløpsrør på kjøkken hindrer åpning av samleskap, da avløpsrøret ligger foran dør.

Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ingen ventiler tilknyttet soverommene, tilførsel av tilluft må skje via åpning av vinduer.

Varmtvannstank

Avvik: Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå

Elektrisk anlegg

Avvik: TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

El-sjekk (2023) - El-sjekk av leilighet via Elvia, kontrollen ble utført av Rejlers Elsikkerhet AS.

Vinduer (2020) - Innsetting av vinduer, arbeidet ble utført av Handyman Lappebakken AS

Bad (2014) - Oppføring av bad, det er fremlagt dokumentasjon på VVS-arbeid. Arbeidet er utført av Brødrene Brandhaug AS.

Overflater (2013) - Det er opplyst fra tidligere salg, at overflater ble oppusset i 2013.

Parkering

Det følger oppstillingsplass for bil, merket H0102.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

92003028

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på badet.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest

fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 11 061

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:

Avløp: 5 681,05 kr

Vann: 5 379,90 kr

Formuesverdi primær

Kr 951 088

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 804 353

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

81/10125

Felleskostnader inkluderer

Forretningsfører, styrehonorar, drift og vedlikehold, felles forsikring, nedbetaling lån mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 600

Andel Fellesgjeld

Kr 106 097

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.10.2025

Kommentar fellesgjeld

Lån II er refinansiert høst 2025 for å betale rør-i-rør system. Felleskostnadene vil justeres ihht. avdrag og renter på lån. Eksakt beløp for økningen er ikke satt.

Andel fellesformue

Kr 15 554

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Blakstad Hageby Boligsameiet

Organisasjonsnummer

987439920

Om sameiet

Blakstad Hageby Boligsameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987439920, og ligger i Asker kommune.

Gårds- og bruksnummer: 61, 102

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. Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/blakstad-hageby/news>

Grilling på veranda er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og uten sjenanse for naboer.

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

Styrets arbeid i 2024

- Opprettelse av nye parkeringsplasser
- Bygging av bod i dumpen
- Lekeplassen
- Inspeksjon og analyse av soilrør
- Anskaffelse av snøfreser til toppen
- Gjennomført vår og høstdugnad
- Sikring av vei ved rekke 29
- Skade på soilrør i rekke 6

Saker vedtatt på årsmøte 2025:

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 150 000,- for den gjennomførte styreperioden.

Styret fordeler honoraret internt.

Godkjent

7. Felles internettavtale

Styret står ansvarlig for å samle inn tilbud og presentere disse på et (ekstraordinært) årsmøte.

Godkjent

8. Rør i rør

Årsmøtet vedtar å akseptere tilbudet fra Proline som går ut på å ta opp lån for hele prosjektet med en gang, økning i felleskostnadene vil da bli justert ihht avdrag og renter på lån.

Godkjent

9. Betydningsfulle beslutninger

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.
Godkjent

10. Endring av felleskostnadene

Dersom det vedtas å gjennomføre rør-i-rør-prosjektet må felleskostnadene justeres etter alternativet med flertall i sak 8.
Godkjent

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.77.72151
Nominell rente (flyt): 6,65%
Innfrielsesår: 2048
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.10.2025: 6 286 840 kr
Andel av saldo: 52 725 kr
IN-ordning: Nei

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1516.11.59821
Nominell rente (flyt): 6,65%
Innfrielsesår: 2050
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.10.2025: 6 363 894 kr
Andel av saldo: 53 371
IN-ordning: Nei

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

I årsregnskapet for 2025 fremgår det i budsjettet et forventet overskudd på 510 050 kroner. 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.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Vask av trapper og fellesrom fordeles mellom de øvrige beboere i nr. 21 og 23. 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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 61, bruksnummer 102, seksjonsnummer 114 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3203/61/102/114:

21.11.1951 - Dokumentnr: 7702 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om grense

Forbud mot forretningsdrift

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3203 Gnr:61 Bnr:102

Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1952 - Dokumentnr: 130 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3203 Gnr:61 Bnr:102

Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1953 - Dokumentnr: 9748 - Erklæring/avtale
gjelder ekspr. av veggrunn
Overført fra: Knr:3203 Gnr:61 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.1957 - Dokumentnr: 4104 - Erklæring/avtale
ang flytting av bebyggelsen ved omlegning av Slemmestadveien
Overført fra: Knr:3203 Gnr:61 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1963 - Dokumentnr: 416 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund
Overført fra: Knr:3203 Gnr:61 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1967 - Dokumentnr: 1809 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund
gjelder fortau
Overført fra: Knr:3203 Gnr:61 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1977 - Dokumentnr: 544 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3203 Gnr:61 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1992 - Dokumentnr: 10124 - Erklæring/avtale
DIV. BESTEMMELSER ANG. JORDKABEL M.M.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1951 - Dokumentnr: 1328 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:61 Bnr:2
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3203 Gnr:61 Bnr:102

22.12.1978 - Dokumentnr: 23250 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 114
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/10044
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 116 SEKSJONER

21.07.1980 - Dokumentnr: 15299 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3203 Gnr:61 Bnr:102

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0220 Gnr:61 Bnr:490

EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

21.07.1980 - Dokumentnr: 15300 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3203 Gnr:61 Bnr:102

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3203 Gnr:61 Bnr:502

EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

01.01.2020 - Dokumentnr: 176886 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0220 Gnr:61 Bnr:102

09.04.2021 - Dokumentnr: 405454 - Reseksjonering

Snr: 114

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 81/10125

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Seksjon opprettet fra fellesareal

Endring av sameiebrøk

01.01.2024 - Dokumentnr: 86387 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3025 Gnr:61 Bnr:102

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for (definer hvilke bygning eller bygningsdel det gjelder) datert 16.6.56.

Takstmannens kommentar:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger. Vegg mellom soverom og

stue er revet. Tidligere stort soverom er delt med lettvegg, det er etablert 2 soverom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.06.1956.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

106 097 (Andel av fellesgjeld)

3 596 097 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

89 900 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

91 250 (Omkostninger totalt)

102 150 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
104 950 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 687 347 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 698 247 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 701 047 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 91 250

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 2 990,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 34 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12 115,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet og utlegg opplysninger forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 3 490,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 34 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Simon Duy Lam Nguyen
Eiendomsmegler
simon.nguyen@aktiv.no
Tlf: 908 19 698

Ansvarlig megler bistår av

Simon Duy Lam Nguyen
Eiendomsmegler
simon.nguyen@aktiv.no
Tlf: 908 19 698

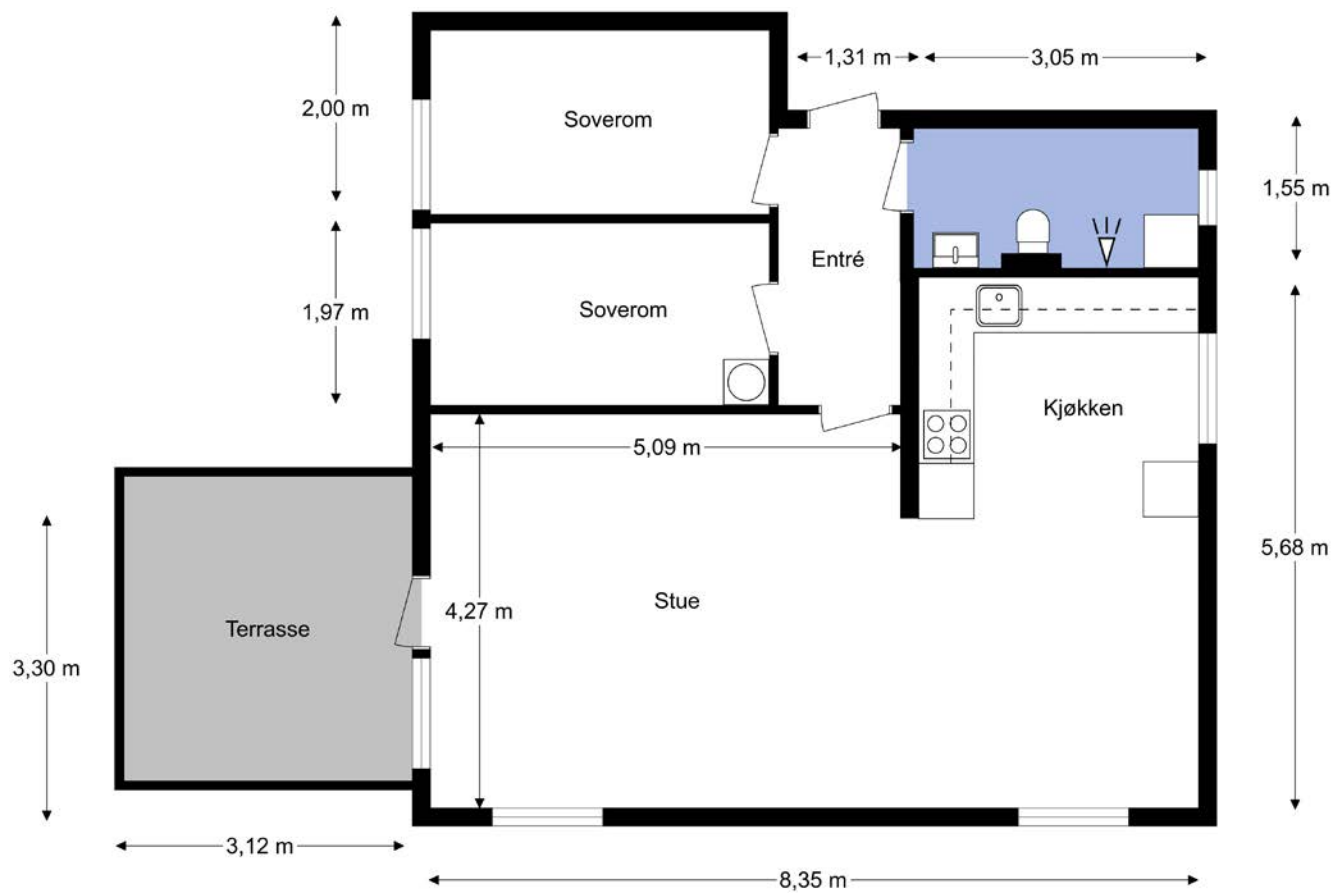
Jøran Sørheim
Eiendomsmeglerfullmektig
joran.sorheim@aktiv.no
Tlf: 451 97 722

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

17.10.2025



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



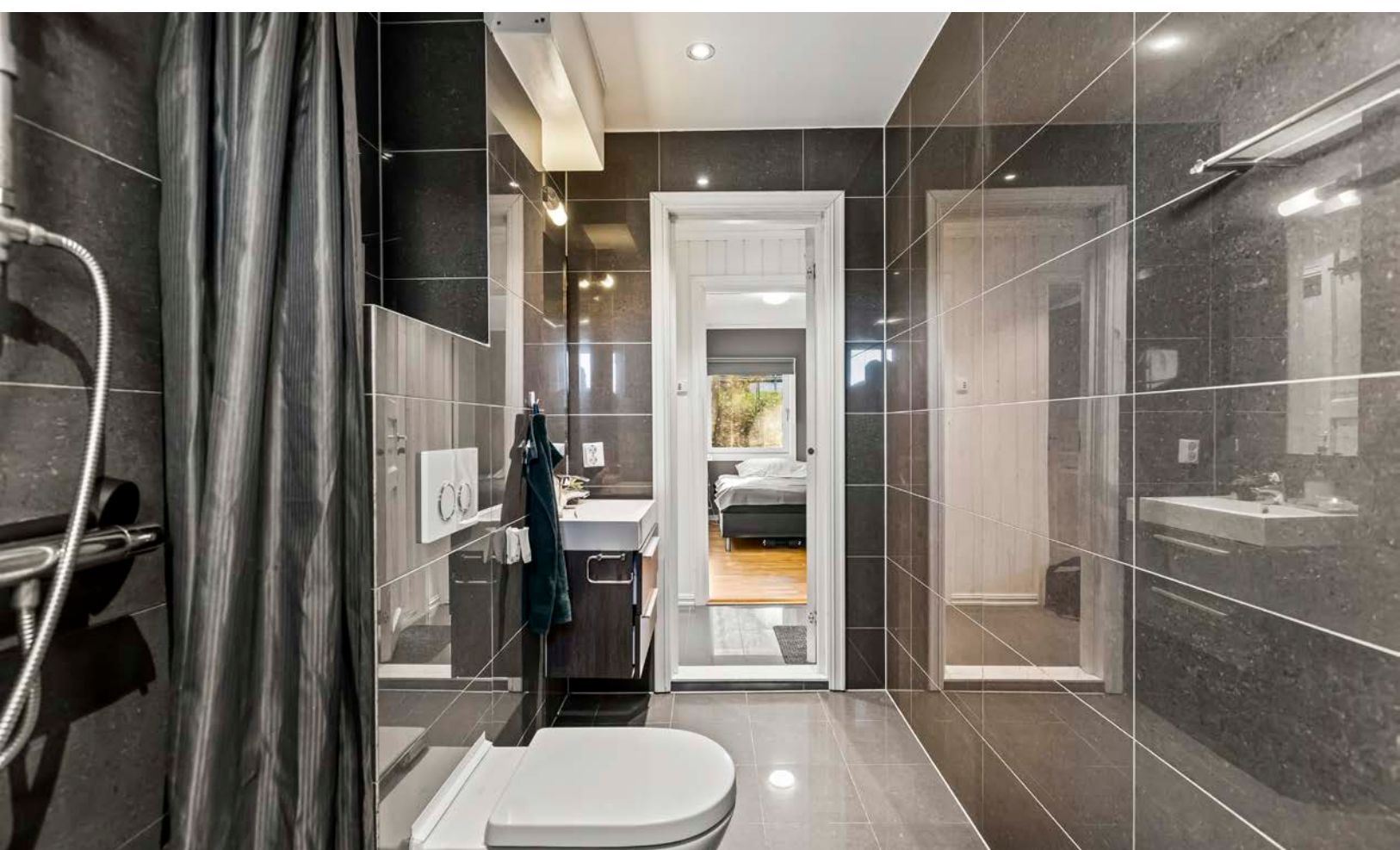














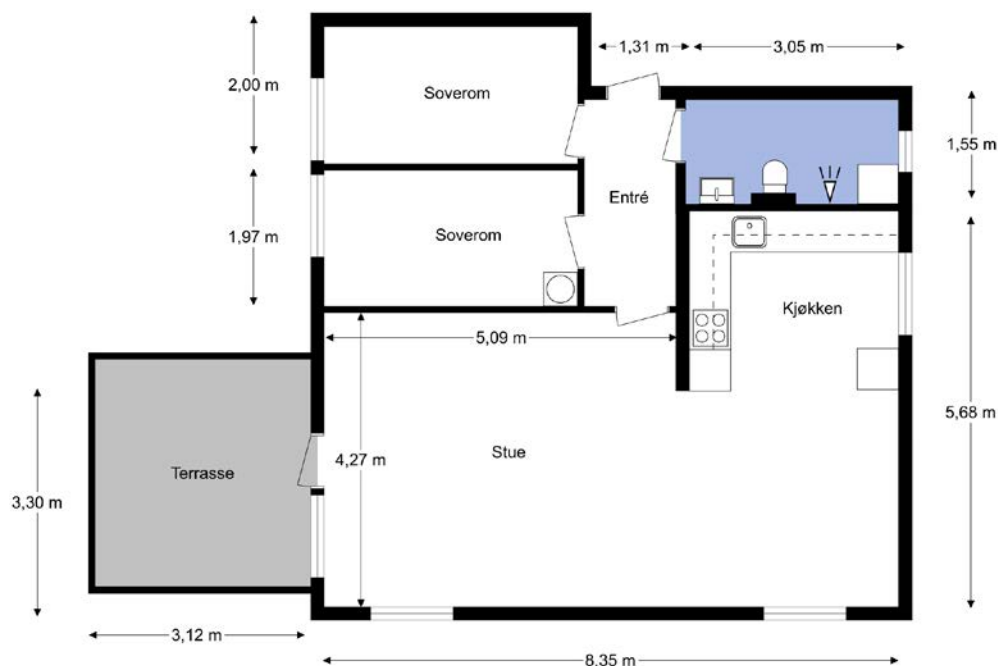


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Blakstad Hageby 21, 1392 VETTRE
 ASKER kommune
 gnr. 61, bnr. 102, snr. 114

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 13.10.2025

Rapportdato: 20.10.2025

Oppdragsnr.: 11838-25294

Referansennummer: NY7849

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

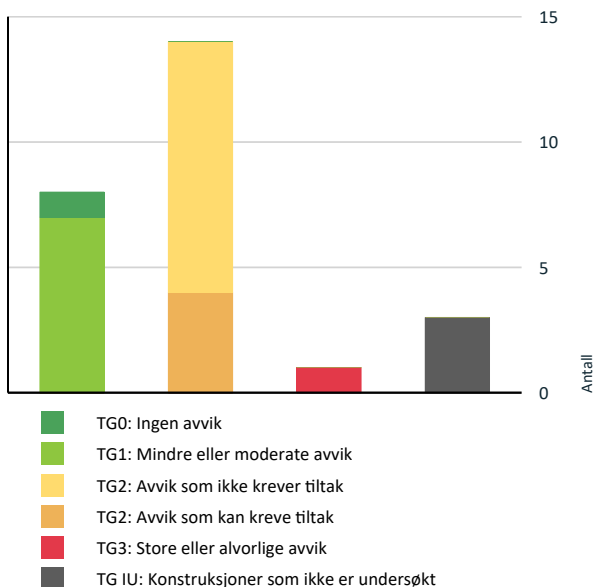
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Vegg mellom soverom og stue er revet.
Tidligere stort soverom er delt med lettvegg, det er etablert 2 soverom.

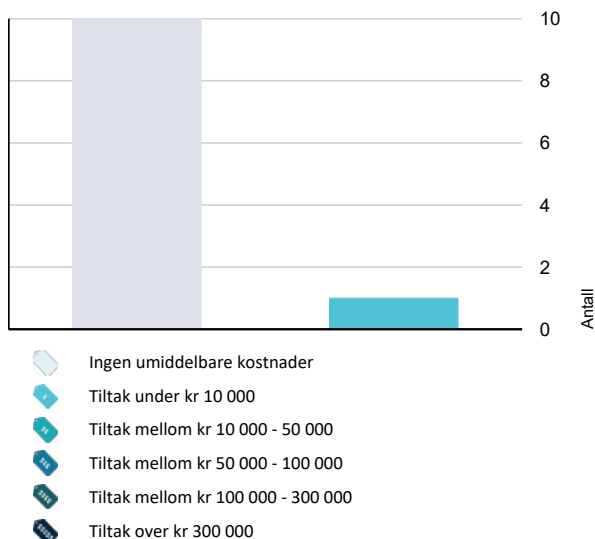
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Blakstad hageby 21. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)

 Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

 Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

 Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 Utvendig > Dører [Gå til side](#)

 Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)

 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

 Innvendig > Radon [Gå til side](#)

 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

 Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1955

Tilbygg / modernisering

2013	Overflater	Det er opplyst fra tidligere salg, at overflater ble oppusset i 2013.
2020	Vinduer	Innsetting av vinduer, arbeidet ble utført av Handymann Lappebakken AS
2014	Bad	Oppføring av bad, det er fremlagt dokumentasjon på VVS-arbeid. Arbeidet er utført av Brødrene Brandhaug AS.
2023	El-sjekk	El-sjekk av leilighet via Elvia, kontrollen ble utført av Rejlers Elsikkerhet AS.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen fremstår med yttervegger kledd med liggende kledning.
Leilighetens etasjeskille i tre.
Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i PVC rammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Entrédør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.
Entrédør fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert avskalling på karm og dørblad, etter skraping av hund.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entrédør har behov for vedlikehold, unnlatt vedlikehold vil forringe levetid på dør.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrassedør

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert skrape merker i dørblad etter hund.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av dør bør påberegnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra stue, med gulvareal på ca. 10m². Gulvet er belagt med terrassebord på tilfarere av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse heller ut mot en side, det er observert råte i deler av terrassebord. Tilfarere var ikke tilgjengelig for inspeksjon, det bør påberegnes noe utbedring ut i fra tilstand på øvrige konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av terrasse må påberegnes ut i fra tilstand på trevirke. Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på terrassen.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett, laminat og fliser.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og panel.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av panel og plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2.44m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe svelling i skjøter på laminat, samt manglende fugemasse mellom enkelte fliser i entre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av enkelte overflater bør påberegnes. Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på overflater.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.
Overflater er sjekket med nivelleringslaser,
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 20 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må i denne sammenheng tas høyde for at dette er en eldre bolig hvor det ikke kan stilles krav som for nye boligseksjoner, og det vil kunne påregnes skjevheter. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men kjøper kan vurdere om det ønskes å iverksette oppretting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmåling,
av leilighet eller i bygget generelt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke fremlagt opplysninger
om radonmålinger fra eier/styret,
heller ikke andre tiltak mot radon.

Eiendommen ligger i et område som i
NGU Radon aktsomhetskart er definert med
moderat til lav aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater,
om det skal gis TG1 for radon i tilstandsrapporten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 3 Pipe og ildsted

Pipe i boligen er av teglstein med pusset overflate.
Pipe er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipe er belagt med strie mot stue og soverom.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger skal være synlig med evt. puss på overflater.
Tildekking med strie på pipe,
vil kunne forhindre synlighet av evt. sprekkdannelser i pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
profilerte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmen,

Tilstandsrapport

fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblad mot ett soverom tar i karm.

Det er observert skrape merker på flere dørblader/ karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av dører bør forventes.

Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

Årstall: 1955

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget i 2014 i følge opplysninger fra VVS-faktura.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av konstruksjoner.
Det er fremlagt fatura for VVS-arbeid.

Badet er bygget etter Tek.10 som sier:

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen.
Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

1) For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

A) Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket.
Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

B) Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjonen.
Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2) I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

A) Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet.
Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

B) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes

Tilstandsrapport

negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt.
Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.
Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

LEILIGHET > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys,
veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

LEILIGHET > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt 35 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

LEILIGHET > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast er plassert i dusjssonen.
Det er synlig membran i sluk, men det er uvisst hva slags type.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn
overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt
forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales
derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom
dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever
spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjikt/membran.
Det er ingen synlig membran under klemring i sluk.
Membran i sluk fremstår med glipper mot klemring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Dokumentasjon for tettesjikt bør fremskaffes, dette for å vite om utførelse på konstruksjoner.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å påvise at membran ved sluk er korrekt utført. (f.eks fjerne slukrist og forsiktig frigjøre klemringen, arbeidet bør gjøres av noen som har spesial kompetanse på utbedring membran, f.eks M-tett).

Feil utførelse på membran kan føre til lekkasjer, i nærliggende konstruksjoner.



Sluk i plast, plassert i dusjnise

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Dusjplass med tilhørende garnityr, servant med underskap,
speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

LEILIGHET > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.
Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

Tilstandsrapport

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Ventilator med utkast, integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, og oppvaskmaskin.

Innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe avskalling på benkeplater og enkelte fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er kun skjønnsmessig slitasje, ingen grunn for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med utkast.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Kjøkken:

Vanntilførsel med kobberrør.

Det er samleskap med rørkurser i benkeskap.

Det er montert Waterguard på vannrør.

Bad:

Det er skjulte vannrør til installasjonene.

Vanntilførsel/rørstamme:

Vanntilførsel av eldre kobberrør.

Stoppekran:

Kraner er plassert i benkeskap på kjøkken.

Kraner er testet og fungerer tilfredsstillende.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG settes ut i fra alder på vanntilførsel til kjøkken.
Samleskap for røropplegg i kjøkkenbenk kan ikke åpnes,
uten å demontere avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre vanntilførsel bør vurderes av en fagmann,
da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør.
Vannrør fungerer tilfredstillende med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard



Stoppekraner plassert på kjøkken

Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales
derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom
dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer
omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr
og kompetanse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Avløpsrør på kjøkken hindrer åpning av samleskap,
da avløpsrøret ligger foran dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Avløpsrør på kjøkken bør legges om

Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig ventilasjon via spalter i yttervegg,
samt mekanisk avtrekk fra ventil på bad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever
eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er
kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller
røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men
ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.
Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen ventiler tilknyttet soverommene,
tilførsel av tilluft må skje via åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner.
Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120L,
er plassert i underskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt.
I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.
Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer,
må kobles til egen koblingsboks.
Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.
Ref. NEK.400.
Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av el-tilkobling bør påberegnes,
av sikkerhetsmessige årsaker.
Det kan være fare for varmegang i stikkontakt,
ved stor belastning av varmtvannsbereder.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningsskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen,

Tilstandsrapport

og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med skru/automatsikringer er plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Badet ble oppusset i regi av tidligere eier i 2014,

arbeidet ble utført av Heggedal El-Service AS.

Det er ikke fremvist Samsvarserklæring for utført arbeid.

Inntak og sikringsskap

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

Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg somer av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap med skru/automatsikringer.



Samsvarserklæring for strømmåler

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

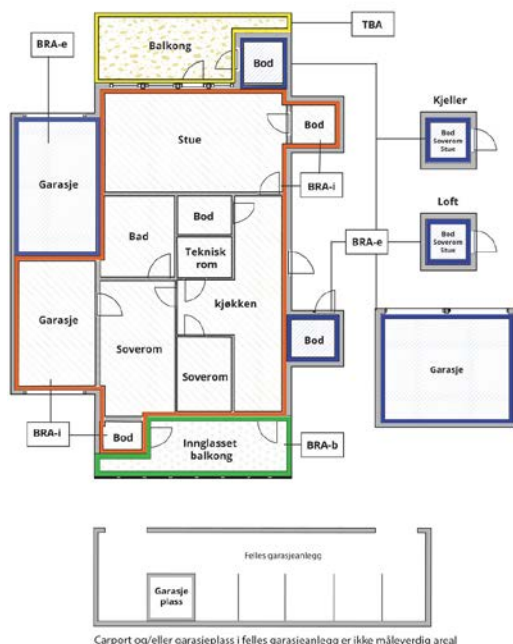
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	66			66	10
Kjellerbod		4		4	
Kjellerbod		4		4	
SUM	66	8			10
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, entré, kjøkken, soverom, soverom 2, stue		
Kjellerbod		Bod	
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det to kjellerboder på 4,4m² og 4,4m².
Bod er merket med nr..
Bod areal utgjør til sammen m² i BRA-E.

Terrassen er målt til 10,2 m² og er avrundet til 10 m² i TBA.
Det følger oppstillingsplass for bil, merket H0102.

Disposisjonsrett på boder og oppstillingsplass er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Vegg mellom soverom og stue er revet.
Tidligere stort soverom er delt med lettvegg, det er etablert 2 soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dette er en eldre bolig med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling.
Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingenør
	Ma Celia Maya	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	61	102		114	5990 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Blakstad Hageby 21

Hjemmelshaver

Maya John Christopher, Maya Ma Celia
Magpantay

Boligselskap

Blakstad Hageby
Boligsameiet

Eierandel

81 / 10125

Organisasjonsnr

987439920

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 1.etasje, og fremstår med:

laminat på gulv og malte veggflater belagt med plater og smartpanel.

Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer.

Adkomst til terrasse fra stue.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller, samt en oppstillingsplass for bil.

Leiligheten fremstår med varierende bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og

himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerbrev	16.10.2025		Gjennomgått	3	Nei
Midlertidig brukstillatelse	16.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	16.10.2025		Gjennomgått	14	Nei
Egenerklæringsskjema	16.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eltilsyn Elvia	16.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Faktura Handyman Lappebakken AS	16.10.2025		Gjennomgått	2	Nei
Faktura Brødrene brandshaug AS	16.10.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NY7849>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006250171	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
John Christopher Maya	Ma Celia Maya
Gateadresse	
Blakstad hageby 21	
Poststed	Postnr
VETTRE	1392
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1006250171

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av elektrisk er byttet ut. Alt av rør, toalett, dusj
Arbeid utført av	Heggedal service, Brødrene Brandshaug AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Badet ble nyoppusset og lagt ny membran
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja
-------------	----

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kommer maur når det begynner å bli vår men ikke mange og det har ikke vært et problem da det blir borte av seg selv.
-------------	--

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Eitilsyn i 2023 av elvia
-------------	--------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Nei
------	-----

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1006250171

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250171

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Christopher Maya	55c4db06cca3a8620d8ff 3bf7129527aea52b47b	12.10.2025 11:43:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ma Celia Maya	e304b578192bd42900a6 938b303856bb02e768b6	12.10.2025 11:44:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006250171

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



Gabrielsen & Partners AS
E-post: joran.sorheim@aktiv.no

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

Boligopplysninger for boligselskap:

Blakstad Hageby Boligsameiet

Megleropplysninger

13.10.2025

Vi viser til forespørsel av 10.10.2025

Boligselskap: Blakstad Hageby Boligsameiet
Organisasjonsnr: 987439920
Gnr./bnr: 61/102
Eier(e): John Christopher Maya / Ma Celia Magpantay Maya

Seksjons-/andelsnr: 114
Adresse: Blakstad Hageby 21, 1392 Vettre

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/blakstad-hageby/
Kontakt skjema 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 01.10.2025 - Lån I:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.77.72151
Nominell rente (flyt):	6,65 %
Innfrielsesår:	2048
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.10.2025	kr 6 286 840
Andel av saldo:	kr 52 725
IN-ordning:	Nei

Lån II (Prosjekt på parkeringsplasser og rør-i-rør prosjekt):

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1516.11.59821
Nominell rente (flyt):	6,65 %
Innfrielsesår:	2050
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.10.2025	kr 6 363 894
Andel av saldo:	kr 53 371
IN-ordning:	Nei

Seksjonens totale fellesgjeld: kr 106 097

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 2.600,- pr. md.

Lån II er refinansiert høst 2025 for å betale rør-i-rør system. Felleskostnadene vil justeres ihht. avdrag og renter på lån. Eksakt beløp for økningen er ikke satt.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	15 554	77 294

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 4990,- ink. mva.

Eierskiftegebyr: 6570,- ink mva.

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

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Blakstad Hageby Boligsameie
29. april 2025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

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.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

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

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

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 mørke 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 varierer 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

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

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 strøpekjøre 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 strøpekjøring da svanken er for stor og en utbedring ved strøpe vil kun hjelpe i 6 mnd – 1 år.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

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

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker 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
Styreonorar	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		

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Balanse 2024

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

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

**NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT**

Annen inntekt	18 206
Sum annen driftsrelatert inntekt	18 206

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 4 - STYREHONORAR

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

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

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

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 7 - FINANSINNTEKTER

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

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

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

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

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

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**NOTE 10 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER**

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

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdierBDO AS
Willbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BLAKSTAD HAGEBY BOLIGSAMEIET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BLAKSTAD HAGEBY BOLIGSAMEIET.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende 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 forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

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)

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.

Side 1 av 1

Pensio Documentnøkkel: 684QP-ECTEJ-XUBHV-ZCHWB-K0XC6F-M1U53

**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



Penneo Dokumentnøkkel: 684QP-ECTEJ-XU6HV-2CHNB-KVC6F-MTUS3

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 signatørens 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.

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat meldt seg:

Thale Gaupset stiller til valg som eksterntyreleder 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.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

7.FELLES INTERNETTAVTALE

Forslagsstiller:

Ramya Inamdar

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se vedlegg 4 og 5.

Pr. Idag koster både Telia og Telenor uten abonnement til borettslag rundt 1000 kr, og med abonnement til borettslaget rundt 500 kr.

Tilbud fra Telenor:

Frihet S: kr 289,- pr mnd pr boenhet

Frihet M: kr 479,- pr mnd pr boenhet

Frihet L: Kr 499,- pr mnd pr boenhet

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

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

Tilbud fra Telia:

Med Flex BASIS får beboerne individuell valgfrihet mellom:

- Strømme- og TV-abonnementet Telia Play med 70 valgpoeng + 50 Mbit/s bredbåndhastighet
- Strømme- og TV-abonnementet Telia Play med 50 valgpoeng + 100 Mbit/s bredbåndhastighet *
- Strømme- og TV-abonnementet Telia Play med 30 valgpoeng + 250 Mbit/s bredbåndhastighet
- Strømme- og TV-abonnementet Telia Play med 5 valgpoeng + 500 Mbit/s bredbåndhastighet

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

- 750 Mbit/s bredbåndshastighet 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 markedsstilpasse 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 rørfornyning.

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 rørfornyning 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.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

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 gagnar fellesskapet, selv om enkelte beboere kan ha ulike meninger om spesifikke tiltak. Vedlikehold av trær er en nødvendig oppgave for å sikre trivsel, sikkerhet og estetikk i sameiet. Dette innebærer blant annet beskjæring for å hindre at trær blir for høye, samt fjerning av døde eller syke trær.

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

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

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

10. ENDRING AV FELLESKOSTNADENE

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

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

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

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

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**VEDLEGG 1 – KIWA RAPPORT****Rapport**
Report

Oppdragsgiver <i>Client</i> Blakstad Hageby Boligsameiet c/o Solibo AS Dronning Eufemias gate 16 0191 OSLO		Utførende enhet/lab. <i>Department/laboratory responsible</i> Kiwa AS Materials Technology, Kongsberg	
Rapportnr. <i>Report no.</i> 25NO-00099OR01			
Tittel <i>Title</i> Undersøkelse av korrosjon i avløpsrør			
Dato utgitt <i>Date Issued</i> 13.02.2025	Utarbeidet av <i>Prepared by</i> Kristin Brandt	Godkjent av <i>Approved by</i> Jens Fredrik Blegstad	Innleveringsdato for prøve <i>Date of receipt of test object</i> 24.01.2025
Dato(er) testet <i>Date(s) Tested</i> 10.02.2025	<i>Kristin Brandt Jens Fredrik Blegstad</i>		Prøvetaking utført av Kiwa <i>Sampling by Kiwa</i> Nei No
Revisjonsnr. <i>Revision no.</i> 0	Konfig.kont. <i>Config.contr.</i> Ja Yes	Antall sider <i>No. of pages</i> 5	Ant. vedlegg <i>No. of append.</i> 0
Kopi nr. <i>Copy no.</i>	Akkreditert test (ISO 17025) <i>Accredited test (ISO 17025)</i> Nei No	Kundens ref. <i>Client's ref.</i> Mattis Myhrvold	Bestillingsnr. <i>Order no.</i>
Fordeling <i>Distribution</i> Oppdragsgiver			
Revisjonskommentar <i>Revision Comment</i>			

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

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

Kiwa AS

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



Rapport

Report

Rapportnr. Report no. 25NO-
00099OR01

Revisjonsnr Rev.nr. 0

Side Page 2 av of 5



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 ble 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:

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

Formelen for å finne rest levetiden er:

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

r_{kor} – korrosjonsrate

t_{org} – original godstykkelse

t_{min} – minste målte godstykkelse

$A_{\text{nå}}$ – årstall prøven ble tatt ut.

A_{org} – årstall røret ble tatt i bruk

L_{rest} – restlevetid

t_{krit} – kritisk godstykkelse



Rapport Report

Rapportnr. Report no. 25NO-
00099OR01

Revisjonsnr Rev.nr. 0

Side Page 3 av of 5



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.

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

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

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



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

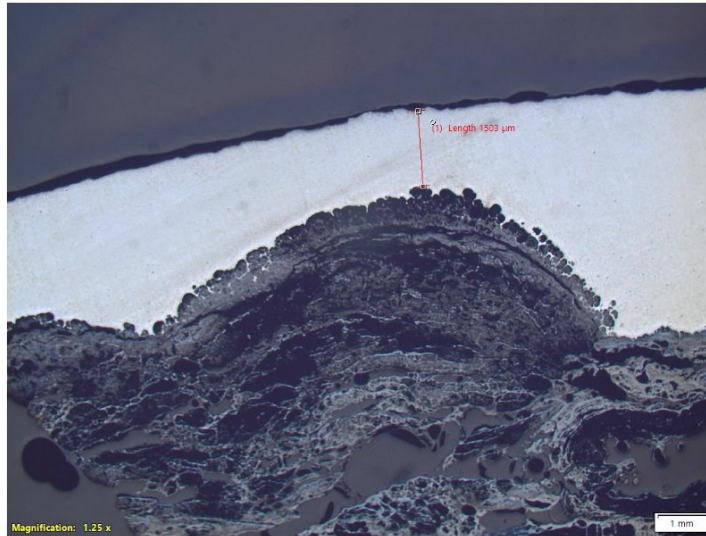
Rapport

Report

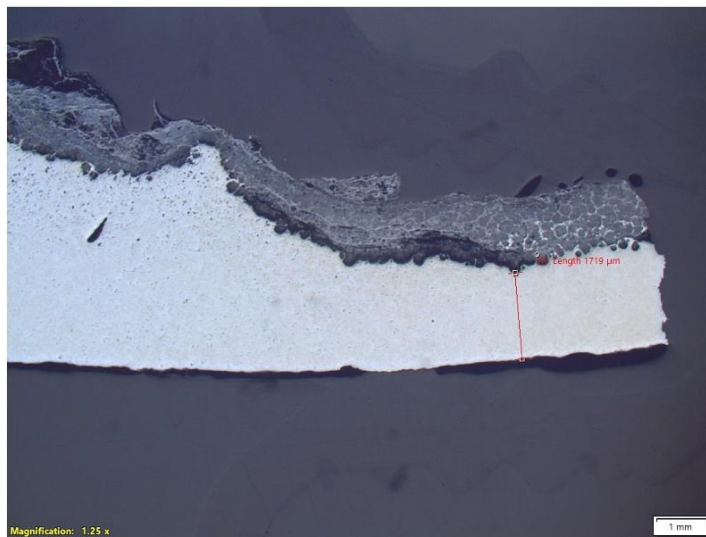
Rapportnr. Report no. 25NO-00099OR01

Revisjonsnr Rev.nr. 0

Side Page 4 av of 5



Figur 2: Målt godstykkelse: 1,5 mm



Figur 3: Målt godstykkelse: 1,7 mm.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

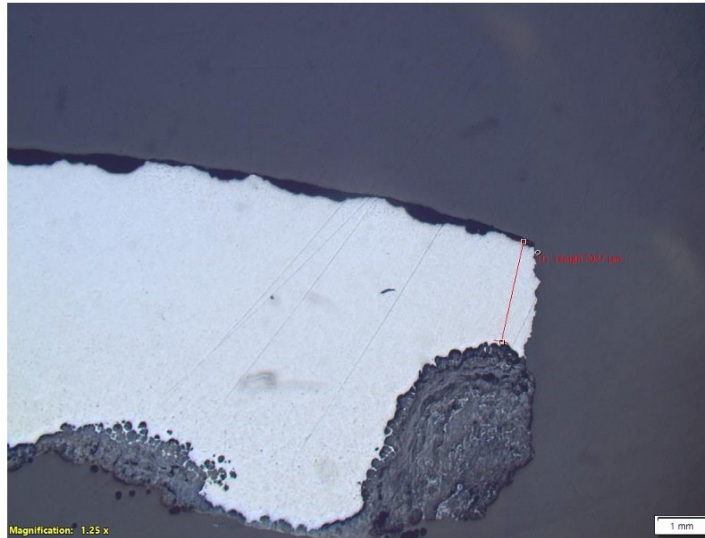
Rapport

Report

Rapportnr. Report no. 25NO-
00099OR01

Revisjonsnr Rev.nr. 0

Side Page 5 av of 5



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 varierer 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.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

VEDLEGG 2 – TILBUD RØRFORNYING OLIMB



Tilbudsestimat rørfornying

Blakstad Hageby 6a



Vedlegg:

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

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

RØRFORNYING AS

Grunnlag for tilbudsestimat om rørfornyning, 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 Rørfornyning 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 rørfornyning 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 strøpne og grenforsterkere.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**RØRFORNYING**Sarpsborgveien 115
N-1640 Råde
Tlf.: +47 69 28 17 00
post@olimb.no
www.olimb.no
www.rorfornying.no
997 447 018 MVABlakstad Hageby Boligsameiet
vettre
1392Deres ref: Mattis Myhrvold
40 22 13 07
Mattis.Myhrvold@lier.kommune.noVår ref. Jørgen Kjøkk Alfredsen Arbeids adresse: Blakstad Hageby 6
Henviser til forespørsel og kan med dette gi følgende prisestimat:

Dato 21.03.2025

Strek 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					
Forvrenning	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					<u>kr. 359 300 .-</u>

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 mottatt 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.





SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier



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 K. Alfredsen

Jørgen Kjøkk 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



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 et 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. Spylar opp gjengrodder rør.

Montering



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

Resultat



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

Rørfornying er installasjon av en foring som blir til et nytt selvstendig rør inni den eksisterende rørtraseen. Dette røret får en glatt overflate med bedre tilhørende hydraulisk funksjon.

Olimb Rørfornying er den eneste installatøren i Skandinavia som produserer sine egne produkter.

Vi installerer ca 15.000 rørstrekk hvert år i Norge innen offentlig, industri, offshore, næring og privat.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Versjon: 27.01.2025



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 glippe 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 Rørfornyning 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 godkjenning 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 rørfornyning (f.eks. reparasjon av skadepunkt) med avslutning midt i rør. Vårt ansvar er kvaliteten på vår rørfornyning. 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 ivarettatt, 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, pakkninger, stoppekraner og lignende fungerer som de skal. Manglende tilkomst/tilstand kan medføre ekstra arbeider/kostnader 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



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 Rørfornyning, 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 % rensset rør og det kan senere avdekkes mangler, begrensninger eller kreves ekstra tilkomstsarbeider som ikke er medtatt.

Olimb Rørfornyning 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 godkjenning for at arbeidene fullføres.

Rørfornyning har samme garantitid som på nytt rør, og er tilpasset anvendelsesområde. Arbeidene er overlevert når rørfornyet rør er tatt i bruk.



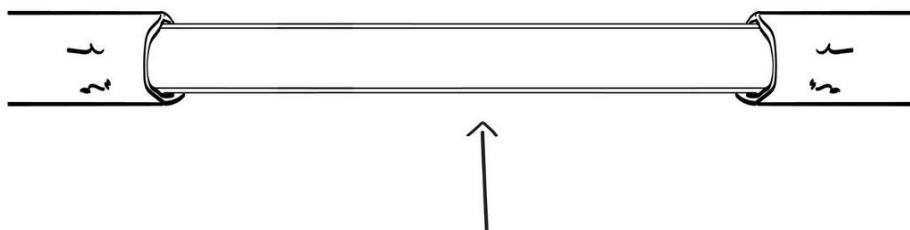
SOLIBO

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.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 impregneret med et plaststoff og klartgjort for installasjon samme dag som vi skal gjøre rørfornyingen hos deg.
- Vi kommer til deg med alt nødvendig utstyr og **utfører rørfornyingen og etterarbeidet**, for eksempel gjenåpning av grenrør.
- Etter installasjon **filmer vi røret innvendig** for å være sikre på at resultatet ble bra. Filmen kan du få som en del av sluttdokumentasjonen fra oss.
- Sammen med fakturaen fra oss får du et **garantibevis på at avløpsrøret ditt er fornyet**. Dette beviset kan du bruke som dokumentasjon overfor forsikringsselskapet ditt, og som et verdibevis for eksempel ved salg av boligen senere.

**ORD OG UTTRYKK****Foring:**

Filtforingen som vi bruker i rørfornyingen, impregneret 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 rørforny 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 impregneret) 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:

- Sørg 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

En strømpe av filt blir produsert på mål...



...og impregnert med et flytende plaststoff...



...før den blir rullet inn inn på en «kule».



Strømpen blir vrent inn i eksisterende rør med lufttrykk...



...og herdet med varme.



Når strømpen har stivnet blir det frest åpninger til eventuelle grenrør.

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 rørfornyning 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](https://olimb.no/PRIVAT)**OLIMB RØRFORNYING AS**

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

VEDLEGG 3 – TILBUD RØRFORNYING PROLINE

PROLINE
GROUPBlakstad Hageby Boligsameiet
Org. Nr. 987 439 920
Vettre

Oslo, 14 april 2025

Pristilbud på rørfornyning i Blakstad Hageby Boligsameiet

Beregningsgrunnlag

I dette tilbud er det priset følgende:

Rørfornyning med strømppe av 527meter bunnledninger for spillvann i 26 rekkehus.

Gjenåpning av 214 forgreninger.

Med utgangspunkt i dette har vi gledet av å tilby arbeidene utført til følgende pris:

Rørfornyning, 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 fornyning.
- Rørfornyning med strømppe av innvendige bunnledninger fra stamme til 1 meter utenfor hus.
- Etterkontroll og dokumentasjon av utførte arbeider.

Tilvalg og tilleggssarbeider

Tilbudet omfatter kun rørfornyning 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 underentreprisarbeid.

Proline Norge AS
Caspar Storms vei 14, 0664 Oslo
info@proline-group.no
+47 815 00 898
www.proline-group.no

Side 1 av 3

**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: Toalettovn, 1 stk toalett på henger; leie kr. 7.000 eks. mva. pr. måned. Her er en tømning 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 rørfornyng 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 opprigging ved 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 rørfornyng er ferdig, gjennomføres en etterkontroll for å dokumentere utførte arbeider. Proline Norge AS vil overlevere byggherren en minnebrikke med video/dokumentasjon av den fullførte rørfornyng, 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

Side 2 av 3

HA AS

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**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 rørfornyning 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.

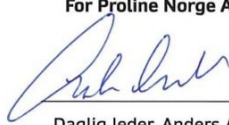
Gjøvik

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

Side 3 av 3

**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	_____

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 gagnar 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

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 TAUSHETSLIKT

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 tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade for andre sameiere. Ved forandringer av leiligheten som medfører økt forsikringsverdi må sameieren selv sørge for full tilleggs assurance. Utvendig arrangement på bygning, herunder også dører og vinduer, er ikke tillatt uten forutgående godkjenning 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 hæverk.
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 vedlikeholdspunkt 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 rørnett 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 brannslukningsapparat i leiligheten. Sameier er ansvarlig for at dette er i forskriftsmessig stand. Styret har anledning til å foreta kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukningsapparat 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 BILOPPSTILLINGSPLASER

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 besluttet 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. Tvangsfullbyrdsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsesloven § 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 tvangsfullbyrdsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

Hvis sameieierens 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 tvangsfullbyrdsesloven 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 tvangsfullbyrdsesloven § 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:

§ Styrets årsberetning og revidert regnskap.

§ Styrets forslag til budsjett neste år.

§ 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 resekjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
5. Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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 VEDTEKSENDRINGER

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. Høytalere 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 godkjenning av styret og på eiers bekostning, vedtektenes § 17.

§ 20 BRUK AV VERANDA

All form for utvendig montering av for eksempel levegger, parabolantennar 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 ORDENSREGLENE

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

§ 24 KONTAKT

Henvelender 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.



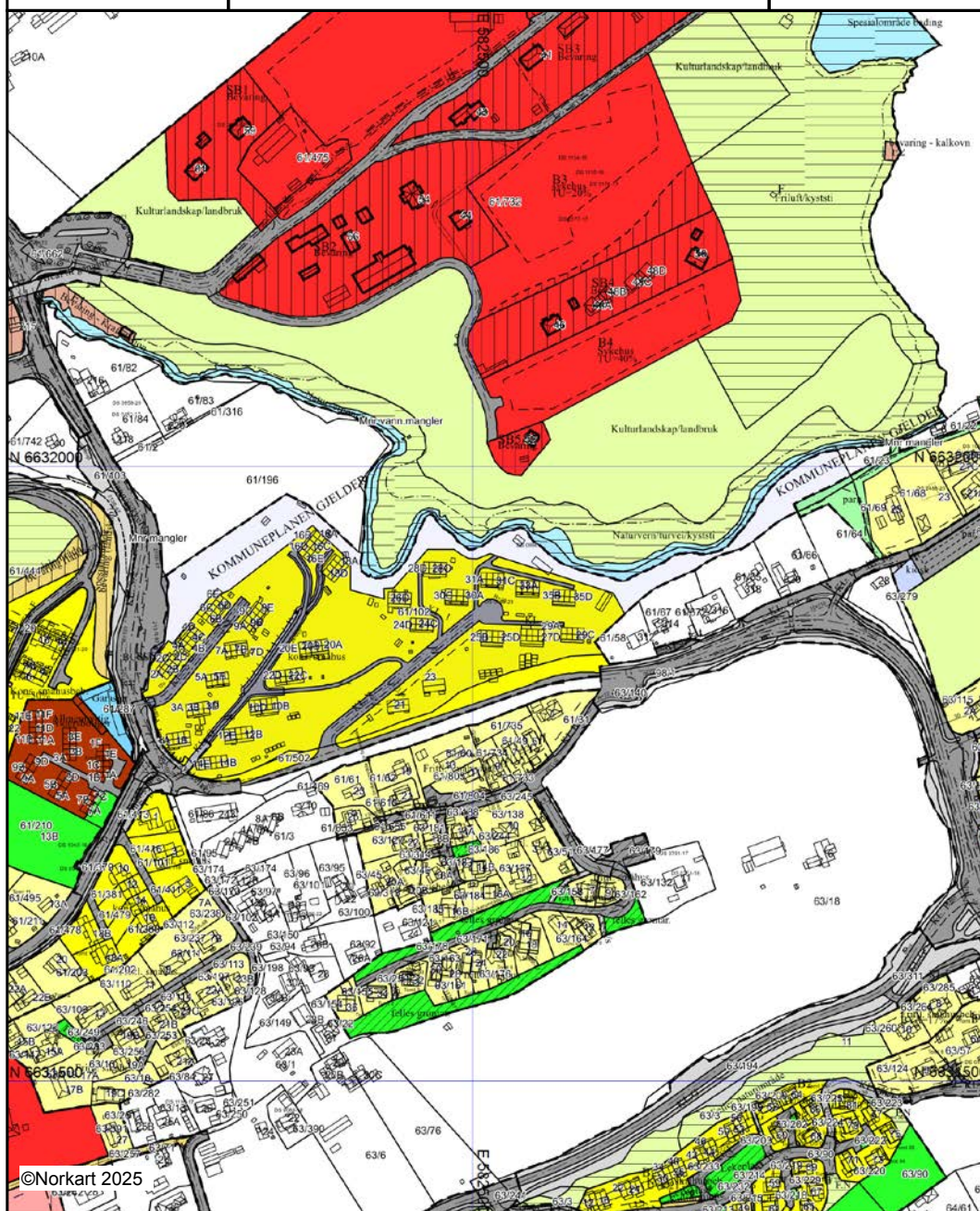
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 61/102/0/114
Adresse: Blakstad hageby 21
Dato: 07.10.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32



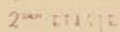
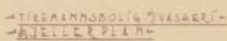
©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>			
	Frittliggende småhusbebyggelse		Avkjørsel
	Konsentrert småhusbebyggelse		Regulert nytt tre
	Område for forretning		Regulert møneretning
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)	Abc	Påskrift feltnavn
	Offentlig kirke	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Område for særskilt angitt almenntilleggsformål	Abc	Påskrift utnyttning
	Garasjeanlegg	Abc	Påskrift bredde
	Annet byggeområde	Abc	Påskrift radius
	Område for jord- og skogbruk	Abc	Påskrift plantilbehør
	Kjøreveg		
	Gate med fortau		
	Annen veggrunn		
	Gang-/sykkelveg		
	Gangveg		
	Parkeringsplass		
	Annet trafikkområde (på land)		
	Friluftsområder		
	Park		
	Friluftsområde (på land)		
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		
	Grav- og urnelund		
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn		
	Naturvernomsråde (på land)		
	Naturvernomsråde i sjø og vassdrag		
	Annet spesialomsråde		
	Felles avkjørsel		
	Felles gangareal		
	Felles parkeringsplass		
	Felles lekeareal for barn		
	Felles grøntanlegg		
	Annet fellesareal for flere eiendommer		
	Grense for restriksjonsomsråde		
	Frisiktsone ved veg		
	Grense for bevaringsomsråde		
	Bevaring av bygninger og anlegg		
	Bevaring av anlegg		
	Bevaring av landskap og vegetasjon		
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanomsråde		
	Regulerings- og bebyggelsesplanomsråde		
	Planens begrensning		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Eiendoms grense som skal oppheves		
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares		
	Byggegrense		
	Planlagt bebyggelse		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kantkjørebane		
	Regulert parkeringsfelt		
	Regulert fotgjengerfelt		
	Regulert støyskjerm		
	Regulert støttemur		
	Tunnel		
	Målelinje/Avstandslinje		
	Midtlinje vassdrag		
	Stenging av avkjørsel		

Date. 44/6-52.



30 BLANKET 146
SPR 89 102 7824775000 100
45425 SPR 89 1020

Herr. murmester Per E. Fossum,
Hvalstad.

Ad. 4-mannsbolig (hus nr. 20) A/S. Blakstadbygg.

Etter anmodning er det foretatt ferdigbesiktigelse a
ovenstående 4-mannsbolig.

Før ferdigattest kan utstedes må følgende arbeider
utføres:

1. Granås leilighet iste etg. Spekking rundt røkrør fra oven i Ventil for avtrekk fra kjøkken må ettersees så den kan åpne
2. Velund. Spekking rundt røkrør fra oven i stuen.
2den etg. I leilighet til høyre må rissedannelse i golv i bad rettes.

Vaktmesterleiligheten. Det må spekkes rundt røkrør fra oven i stue.

Mangler plate på golv under feierluke.

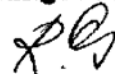
Ved pipebeslag og beslag rundt avtrekkskanaler må beslaget klippes etter bølgene i eternittplatene.

I ventilåpninger til Tvedts kjeller renner det vann inn i åpningen.

Ventilåpninger i yttervegger må ettersees og der hvor åpning ikke er ført ut gjennom veggen med fullt tverrsnitt, må åpn forandres å den må utføres slik at trevirke er beskyttet mot kondens og fuktighet.

Gjenpart er sendt herr o.r.sakf. Leif Castberg Voss.

Asker bygningsvesen, den 16/6-56.


Reidar Gudim.



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 07.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	61	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	114
Adresse	Blakstad hageby 21, 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.

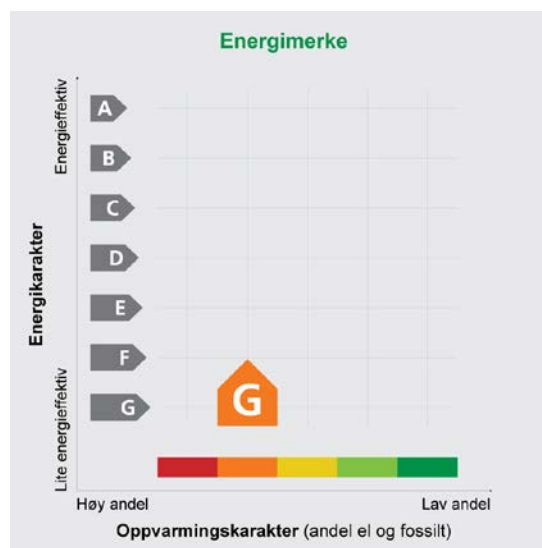
Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 681,05 kr
Vann	5 379,90 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Adresse	Blakstad hageby 21
Postnr	1392
Sted	VETTRE
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	61
Bnr.	102
Seksjonsnr.	114
Festenr.	
Bygn. nr.	149833633
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-711035
Dato	10.10.2016

Eier	Kim andre Olsen
Innmeldt av	Kim andre Olsen



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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Blakstad hageby 21 - Nabolaget Blakstad - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Blakstad hageby Totalt 7 ulike linjer	4 min 0.3 km
Gullhella stasjon Linje L1	6 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 25.5 km
Oslo Gardermoen	57 min

Skoler

Blakstad skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	16 min 1.2 km
Vettre skole (1-7 kl.) 313 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km
Vollen ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 14 klasser	5 min 2.9 km
NTG-U Asker (8-10 kl.) 189 elever, 12 klasser	5 min 3.3 km
Risenga ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	6 min 3.9 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	6 min 3.9 km
Asker videregående skole 486 elever	7 min 4.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

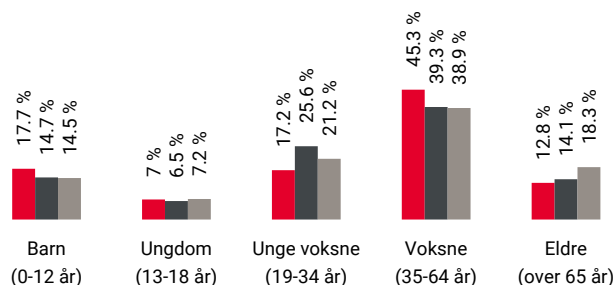
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Østenstad menighetsbarnehage (1-5 år) 18 barn	10 min 0.7 km
Espira Blakstad barnehage (1-5 år) 92 barn	12 min 1.1 km
Åby barnehage (1-5 år) 72 barn	22 min 1.6 km

Dagligvare

Bunnpris Blakstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Rema 1000 Gullhella	20 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



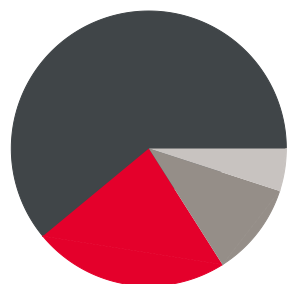
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

	Blakstad ballplass	5 min
	Ballspill	0.3 km
	Øvre Isveien balløkke	12 min
	Ballspill	1 km
	Feel24 Vollen	19 min
	Feel24 Asker Langenga	5 min

Boligmasse



23% enebolig
61% rekkehus
11% blokk
5% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Rortunet Senter

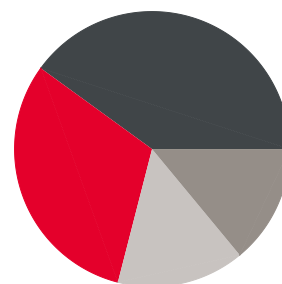
8 min



Vollen Apotek

22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
40% 6-12 år
14% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



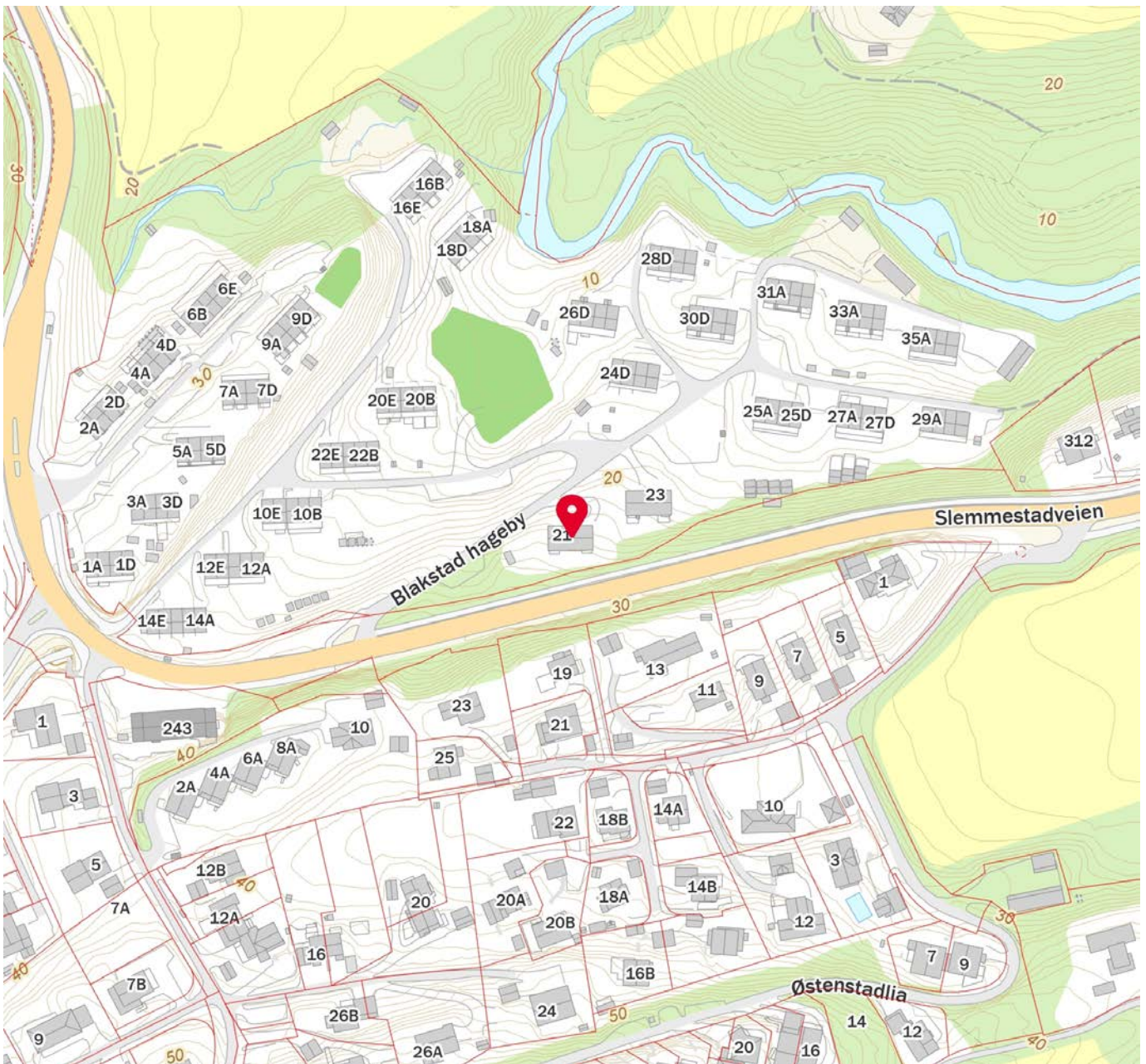
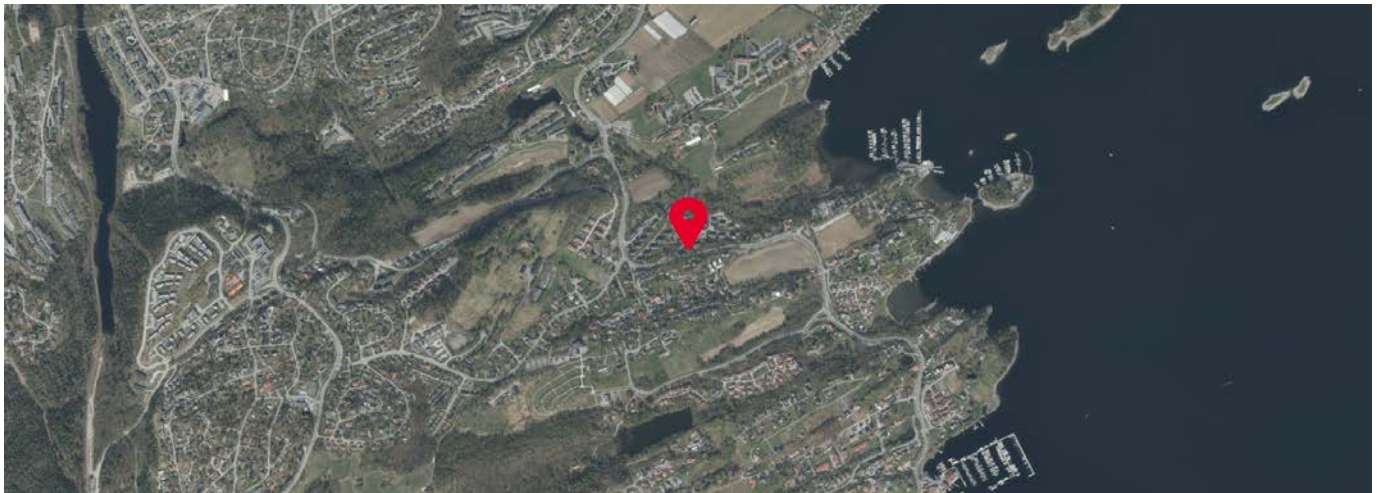
0%

47%

Blakstad
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Blakstad hageby 21
1392 VETTRE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Simon Duy Lam Nguyen

Oppdragsnummer:

Telefon: 908 19 698
E-post: simon.nguyen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre